

Íbúðarþörf

2019-2040



Formáli

Samkvæmt 6. gr. a. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál er það eitt af hlutverkum Íbúðalánasjóðs að annast greiningu og útgáfu upplýsinga á sviði húsnæðismála og meta þörf fyrir búsetuúrræði. Jafnframt skal sjóðurinn koma á framfæri við almenning upplýsingum er varða húsnæðismál. Þá skal sjóðurinn halda utan um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga en í þeim á meðal annars að taka tillit til þarfar fyrir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu.

Í þessu riti er birt greining á þörf fyrir íbúðarhúsnæði á Íslandi. Til að stuðla að stöðugleika og öryggi í húsnæðismálum er mikilvægt að framboð húsnæðis sé í takt við þörf landsmanna í einstökum sveitarfélögum og á landsvísu. Mat á íbúðarþörf á landsvísu gagnast því sveitarfélögum við gerð húsnæðisáætlana og stjórnvöldum við gerð húsnæðisstefnu auk þess sem þær upplýsingar eiga erindi við framkvæmdaaðila og almenning.

Við túlkun niðurstaðna í þessari skýrslu er mikilvægt að hafa í huga þá óvissu sem ávallt ríkir um húsnæðisþörf til langs tíma og ýmsa þætti sem hafa áhrif á íbúðarþörf, m.a. fólksfölgun, heimilasmsetningu og breytingar á viðhorfum til búsetukosta. Mat á íbúðarþörf er háð forsendum um þessa þætti og fleiri. Sú greining sem hér er gerð á íbúðarþörf byggir á bestu upplýsingum sem voru aðgengilegar þegar greiningin var framkvæmd og mati hagdeildar Íbúðalánasjóðs á líklegustu framvindu undirliggjandi þátta ásamt öðrum sviðsmyndum.

Efnisyfirlit

Formáli	2
Efnisyfirlit	3
Helstu niðurstöður	4
Áhrifaþættir á fjölda heimila	5
Landsmönnum fjölga	5
Eldra fólki fjölga mest en yngra fólki fækka	7
Ungt fólk býr lengur í foreldrahúsum en áður	8
Fólk stofnar seinna til sambúðar og heimilum einstæðra fjölga	11
Fólk er eldra þegar það eignast börn	13
Innflytjendum fjölga mikið en óvissa ríkir um framvinduna	15
Helstu forsendur	17
Samsetning heimila til 2040	17
Samanburður á fjölda íbúða og heimila og óuppfyllt íbúðapörf	19
Nýbyggingar á næstu árum	21
Áhrif erlendra ríkisborgara á reiknaða íbúðapörf 2017-2028	21
Íbúðapörf til 2040	23
Grunnsviðsmynd: Þörf fyrir að meðaltali 1.830 íbúðir á ári hverju	23
Hvernig íbúðir þarf?	25
Óvissuþættir og viðbótarsviðsmyndir	27
Fjölgun landsmanna gæti reynst önnur en í miðspá mannfjöldaspár	27
Samsetning heimila gæti breyst með öðrum hætti en í grunnsviðsmynd	27
Fjöldi frístundaíbúða og íbúða í skammtímaleigu gæti þróast með öðrum hætti	29
Óuppfyllt íbúðapörf gæti verið of- eða vanmetin	29

Helstu niðurstöður

- Á undanförnum árum hefur þörf fyrir íbúðir vaxið meira en sem nemur fjölgun íbúða hér á landi. Talið er að framboð íbúða hafi verið í samræmi við þörf um áramótin 2015–2016 en að síðan þá hafi íbúðum fjölgað minna en sem nemur þörf. Áætlað er að um áramótin 2018–2019 hafi vantað 5.000–8.000 íbúðir til að rúma jafnvægisfjölda heimila miðað við undirliggjandi heimilasmsetningu. Miðað við tilteknar forsendur er útlit fyrir að þessi óuppfyllta íbúðaþörf minnki á næstu árum.
- Þörf fyrir íbúðir hefur vaxið hratt á undanförnum árum vegna mikillar fólksfjölgunar, breyttrar aldurssamsetningar og annarrar lýðfræðilegrar þróunar. Fólksfjölgun hefur verið yfir sögulegu meðaltali undanfarin ár og aldrei mælst jafn mikil og árið 2017. Fjölgun íbúða í umfangsmikilli skammtímaleigu hefur aukið enn íbúðaþörf á undanförnum árum.
- Hagstofa Íslands spáir sveiflu í mannfjöldapróun á næstu árum, einkum vegna búferlaflutninga. Á næstu fimm árum er því spáð að fjölgun innflytjenda verði áfram mikil en sú fjölgun gangi að nokkru leyti til baka eftir 5–10 ár og að mannfjöldi staðni því um skeið. Það er álitaefni hvernig taka á tillit til þessa við mat á íbúðaþörf.
- Samkvæmt miðspá mannfjöldaspár Hagstofunnar mun landsmönnum fjölga um alls 13% á næstu 20 árum sem er talsvert minni fólksfjölgun en verið hefur undanfarin 20 ár. Fjölgun íbúða þarf hins vegar að vera hlutfallslega meiri en fólksfjölgun vegna annarrar lýðfræðilegrar þróunar og óuppfylltrar íbúðaþarfar.
- Í grunnsviðsmynd íbúðaþarfagreiningarinnar er þörf á fjölgun íbúða metin um 1.830 íbúðir á hverju ári á tímabilinu 2019–2040 til að vinna upp óuppfyllta íbúðaþörf og mæta undirliggjandi fjölgun heimila á tímabilinu. Búið er við því að á árunum 2019–2021 verði byggðar fleiri íbúðir en sem þessu nemur eða 3.300 íbúðir að meðaltali á hverju ári. Af því leiðir að óuppfyllt íbúðaþörf í grunnsviðsmynd A verður um 3.000 íbúðum minni í upphafi árs 2022 en hún var í upphafi yfirstandandi árs. Óuppfyllt íbúðaþörf verður þó ekki horfin að fullu á því ári gangi spá um íbúðauppbyggingu eftir.
- Þarfagreiningin er háð ýmsum forsendum sem eru markaðar af óvissu. Til að meta áhrif þeirrar óvissu á íbúðaþörf eru unnar viðbótarsviðsmyndir. Miðað við háspá mannfjöldaspár Hagstofu Íslands þyrfti íbúðum að fjölga um 2.220 á ári hverju til 2040 en um 1.430 miðað við lágsþá mannfjöldaspár. Aðrar sviðsmyndir sýna áhrif mismunandi forsendna um heimilasmsetningu, fjölda íbúða í skammtímaleigu og umfang óuppfylltrar íbúðaþarfar.
- Lýðfræðileg þróun hefur mikil áhrif á hvers konar íbúðum þarf helst að fjölga. Samkvæmt grunnsviðsmynd mun helmingur allrar undirliggjandi fjölgunar heimila til ársins 2040 koma til vegna fjölgunar einstaklingsheimila en einstaklingsheimili eru að jafnaði í minni íbúðum en önnur heimili. Niðurstöður úr viðhorfskönnunum benda til þess að sérstök þörf gæti myndast á þriggja herbergja íbúðum á næstu árum.

Áhrifaþættir á fjölda heimila

Í þessu riti er fjallað um þörf fyrir íbúðir á Íslandi til framtíðar. Engin ein skilgreining er til á hugtakinu *íbúðaþörf* og hægt er að nálgast þetta viðfangsefni með ýmsum hætti. Þegar upp er staðið er það matsatriði hvað átt er við þegar talað er um þörf á húsnæði.¹ Það mat er ávallt háð huglægum þáttum upp að vissu marki, svo sem hvað teljast vera ásættanlegar húsnæðisaðstæður. Greiningin sem hér er kynnt byggir á íbúðaparfarlíkani Íbúðalánasjóðs, mannfjöldaspá Hagstofunnar, niðurstöðum úr viðhorfskönnunum og ýmsum öðrum gögnum og forsendum.

Mikilvægt er að gera greinarmun á annars vegar þörf fyrir húsnæði og hins vegar eftirspurn eftir húsnæði. Þörf er eins og framan segir háð huglægu mati en eftirspurn er hagfræðilegt hugtak sem lýsir sambandi verðs og þess magns af gæðum sem neytendur vilja kaupa. Húsnæðisverð hverju sinni hefur áhrif á það magn húsnæðis sem eftirspurn er eftir en ekki á þörf á húsnæði í þeirri merkingu sem lögð er í hugtakið hér. Einhverjir hafa mögulega ekki efni á því húsnæði sem þeir þurfa miðað við aðstæður á markaði og einhverjir kunna að hafa aðgang að meira húsnæði en þeir þurfa strangt til tekið.

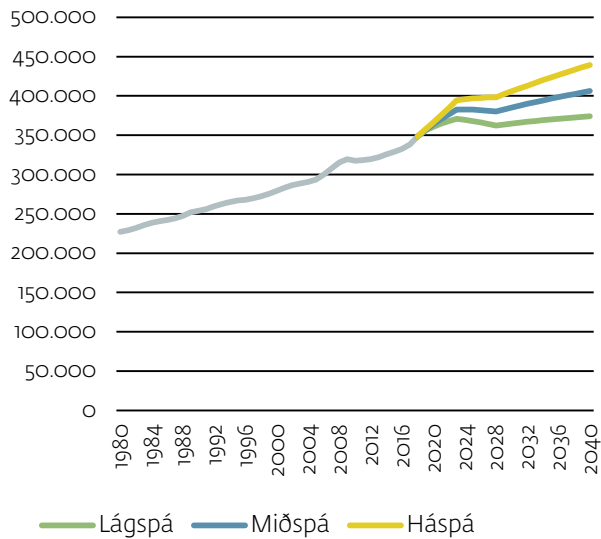
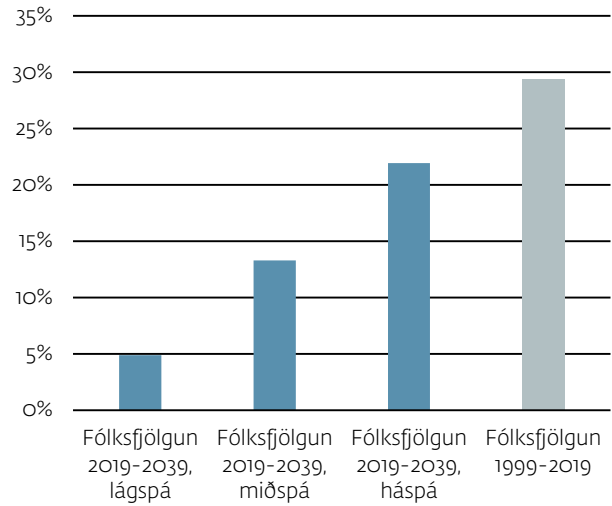
Aðferðafræði þeirrar þarfagreiningar sem birt er aftur í þessari skýrslu byggir fyrst og fremst á mati á eðlilegum eða *undirliggjandi* fjölda heimila með hliðsjón af lýðfræðilegri þróun. Cert er ráð fyrir því að hvert heimili þurfi eina íbúð og greiningin felst að miklu leyti í því að meta fjölda heimila að því gefnu að jafnvægi ríki í undirliggjandi þáttum. Með jafnvægi er átt við að aðstæður á húsnæðismarkaði, þ.e. húsnæðisverð og fjöldi þeirra íbúða sem eru í boði, komi ekki í veg fyrir að fólk stofni heimili. Ef fjöldi íbúða sem eru í hefðbundinni notkun sem íbúðarhúsnæði er ekki nægjanlegur til að hýsa jafnvægisfjölda heimila er litið svo á að óuppfyllt íbúðaþörf sé til staðar. Þörf á fjölgun íbúða til næstu áratuga er metin með hliðsjón af óuppfylltri íbúðaþörf og þeirri þörf sem myndast vegna þess að jafnvægisfjöldi heimila og fjöldi íbúða sem eru ekki í hefðbundinni notkun breytist. Í þessum kafla verður farið ítarlega yfir þá lýðfræðilegu þætti sem hafa áhrif á fjölda heimila.

Landsmönnum fjölgar

Fólksfjöldi er líklega stærsti einstaki þátturinn sem hefur áhrif á fjölda heimila. Fæðingartíðni og dánartíðni breytist yfirleitt lítið á milli ára en til lengri tíma geta breytingar á þessum stærðum haft mikil áhrif á fólksfjölda. Búferlaflutningar geta aftur á móti sveiflast mikið og eru í venjulegu árferði stærsti einstaki þátturinn sem ræður breytingum á fólksfjölgun hér á landi milli ára.

Síðan árið 1950 hefur landsmönnum að meðaltali fjölgað um 1,3% á ári hverju. Í nokkur ár í kjölfar efnahagskreppunnar var fólksfjölgun talsvert undir þessu meðaltali, einkum vegna búferlaflutninga frá landinu. Undanfarin þrjú ár hefur fólksfjölgun hins vegar verið yfir langtímameðaltali og árið 2017 var hún sú mesta frá upphafi mælinga eða 3%.

¹ Sjá m.a. skýrslu Breskra stjórnsvalda, [Estimating Housing Need](#).

Mynd 1: Mannfjöldi á Íslandi 1980-2040

Mynd 2: Fólksfjölgun á 20 ára tímabilum


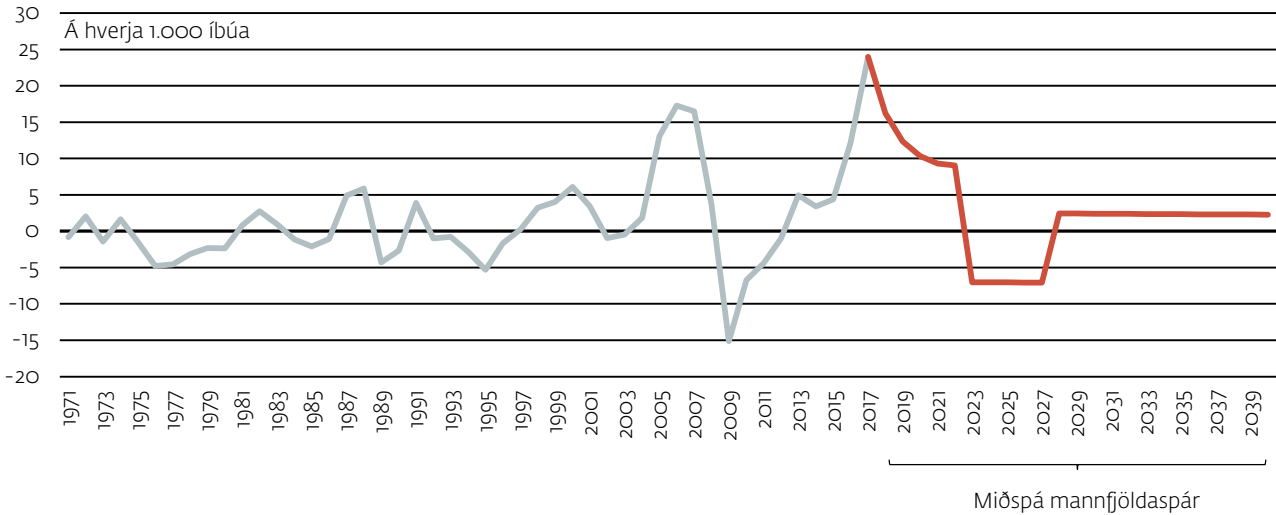
Heimild: Hagstofa Íslands. Mannfjöldaspá 2018.

Hagstofa Íslands hefur gefið út árlega mannfjöldaspá með þremur sviðsmyndum, þ.e. lágspá, miðspá og háspá. Allar þrjár sviðsmyndir nýjustu mannfjöldaspár Hagstofunnar gera ráð fyrir minni hlutfallslegri fólksfjölgun næstu 20 árin en verið hefur undanfarin 20 ár. Samkvæmt miðspánni fjölgar landsmönnum um samtals 13% til ársins 2039 eða um 47 þúsund. Í lágspánni fjölgar landsmönnum aðeins um 17 þúsund en um 78 þúsund í háspánni. Til samanburðar eru landsmenn nú um 81 þúsund fleiri en þeir voru fyrir 20 árum.¹ Hagstofan leggur ekki mat á hversu líklegt er að hver og ein sviðsmynd mannfjöldaspárinnar gangi eftir en sá munur sem er á sviðsmyndunum sýnir að talsverð óvissa ríkir um mannfjöldaþróun.

Tímabilið frá síðustu aldamótum hefur einkennst af meiri sveiflum í búferlaflutningum til og frá landinu en þekkt hefur um langa hríð eins og sést á mynd 3. Fjöldi aðfluttra umfram brottflutta hefur farið úr því að vera neikvæður um 15 á hverja 1.000 íbúa árið 2009 í að vera jákvæður um 24 á hverja 1.000 íbúa árið 2017. Í mannfjöldaspá Hagstofu Íslands er gert ráð fyrir að þessi stærð, þ.e. flutningsjöfnuður, muni sveiflast áfram á næstu árum. Á næstu fimm árum muni fjöldi aðfluttra umfram brottflutta áfram vera mikill en að um miðjan næsta áratug komi nokkurra ára tímabil þar sem fleiri flytjast frá landinu en til þess. Þetta mat byggir meðal annars á efnahagslegum forsendum og greiningu á meðalbúsetutíma þeirra erlendu ríkisborgara sem hafa flust til landsins í gegnum tíðina. Þessi nálgun er tiltölulega einföld og ólíklegt verður að teljast að hún gangi fullkomlega eftir en hún endurspeglar þá óvissu sem ríkir um flutningsjöfnuð á næstu árum. Óvissa um búferlaflutninga er stærsti óvissuþátturinn í mannfjöldaþróun til meðallangs tíma.

¹ Forsendur í þessari skýrslu um mannfjölda í upphafi árs 2019 byggja á nýjustu mannfjöldaspá Hagstofunnar þar sem rauntölur liggja ekki fyrir að svo stöddu.

Mynd 3: Flutningsjöfnuður 1971-2040



Heimild: Hagstofa Íslands. Miðspá mannfjöldaspár 2018.

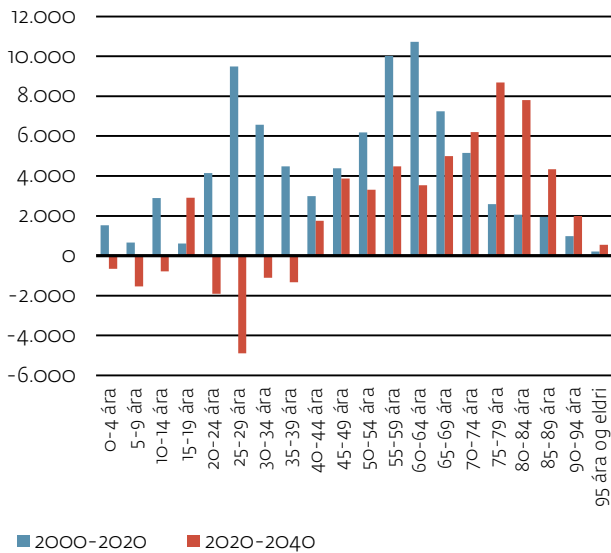
Aðflutningur og brottflutningur fólks getur haft mikil áhrif á húsnæðismarkað og húsnæðisverð. Búferlaflutningar til og frá landinu virðast í auknum mæli tengjast stöðu hagsveiflunnar og það eykur enn þau áhrif sem hagþróun hefur á húsnæðismarkað. Sú mikla óvissa sem virðist ríkja um búferlaflutninga á næstu árum er því slæm ef tryggja á stöðugleika á markaðnum. Nánar er fjallað um húsnæðisþörf innflytjenda aftar í þessu riti.

Eldra fólki fjölgar mest en yngri fólki fækkar

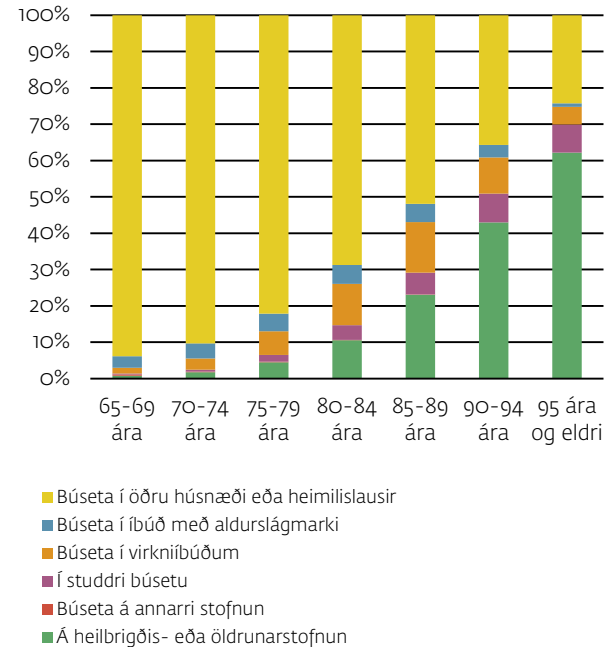
Miklar breytingar eru að verða á aldurssamsetningu landsmanna. Meðalaldur íbúa hér á landi er nú 38 ár og hefur hækkað um 3,4 ár frá aldamótum. Hann mun hækka enn frekar á næstu áratugum og verður um 42 ár árið 2040 samkvæmt miðspá mannfjöldaspár. Breytt aldurssamsetning landsmanna hefur mikil áhrif á það hvers konar húsnæði við þurfum.

Frá aldamótum hafa allir aldurshópar farið stækkandi en áberandi mest fjölgun hefur verið í aldurshópnum 55–70 ára. Börn fólks í þessum aldurshópi eru yfirleitt flutt af heimili foreldra sinna og það er tilefni fyrir fólk að hugsa sér til hreyfings á húsnæðismarkaði, til dæmis flytja í minna húsnæði. Annar aldurshópur sem hefur stækkað mikið á yfirstandandi áratug og þeim síðasta er fólk á aldrinum 25–34 ára en þá flytur fólk oft úr foreldrahúsum. Fjölgun í þessum tveimur aldurshópum hefur því haft einna mest áhrif á húsnæðisþörf á undanförunum árum.

Þessi mynd mun breytast mikið á næstu tveimur áratugum. Á tímabilinu 2020–2040 mun fólki sem er yngri en fertugt fækka um 5% miðað við miðspá mannfjöldaspár. Aldurshóparnir þar fyrir ofan munu fara stækkandi og mest fjölgun verður í aldurshópnum 70–85 ára. Þessi breyting í þróun aldurssamsetningar þýðir að húsnæðisþörf mun verða önnur. Fólk sem er eldra en sjötugt er, svo dæmi sé tekið, líkleggra en aðrir aldurshópar til að búa á einstaklingsheimili eða stofnanaheimili.

Mynd 4: Fólksfjöldgun eftir aldurshópum


Heimild: Hagstofa Íslands. Miðspá mannfjöldaspár 2018.

Mynd 5: Búseta eldra fólks 2011


Heimild: Hagstofa Íslands. Manntal 2011.

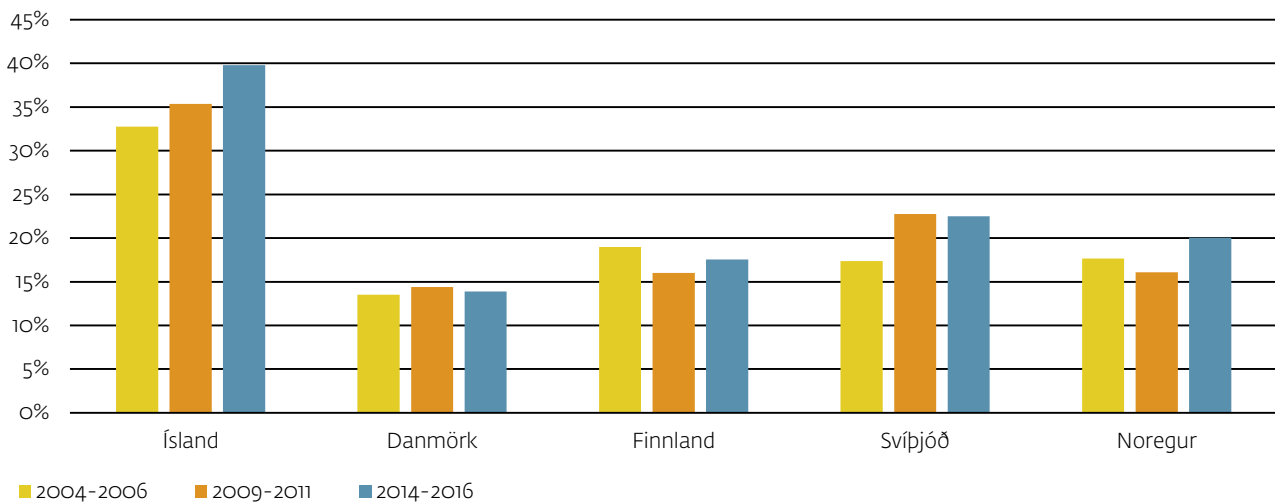
Árið 2011 bjuggu um 3.000 manns eldri en 65 ára á heilbrigðis- eða öldrunarstofnun samkvæmt upplýsingum úr manntali Hagstofu Íslands sem var unnið í lok þess árs. Um 7% fólks sem var 65 ára eða eldri bjuggu á heilbrigðis- eða öldrunarstofnun og um 20% fólks sem var 80 ára eða eldri. Þetta fólk er ekki á hefðbundnum húsnæðismarkaði heldur beinist húsnæðisþörf þeirra að rýmum á hjúkrunarheimilum og það hefur áhrif á það mat á íbúðarþörf sem kynnt verður hér á eftir.

Áherslur stjórnvalda í öldrunarmálum, m.a. varðandi upp að hvaða marki öldrunarþjónusta verður til framtíðar í formi heimaþjónustu, hafa áhrif á það hversu stórt hlutfall eldra fólks mun búa á hjúkrunarheimili í framtíðinni. Bætt heilsa eldra fólks og aukin ævilengd hafa einnig áhrif. Svo dæmi sé tekið getur fólk sem er 80 ára nú vænst þess að eiga 22 fleiri mánuði eftir af ævi sinni en fólk sem var á sama aldri árið 1971. Búast má við því að þessi þróun haldi áfram næstu árin og að vænt ólífud meðalævi eldra fólks haldi áfram að lengjast. Við það mat á húsnæðisþörf sem kynnt er hér á eftir er þess vegna gert ráð fyrir því í grunnsviðsmyndinni að fólk þurfi að flytja nokkru seinna á hjúkrunarheimili en það gerði að meðaltali árið 2011. Þörf fyrir hefðbundið húsnæði verður því meiri en ella.

Ungt fólk býr lengur í foreldrahúsum en áður

Um miðjan síðasta áratug, eða á tímabilinu 2004-2006, bjuggu að jafnaði 49% fólks á aldrinum 20-24 ára og 16% fólks á aldrinum 25-29 ára heima hjá foreldrum sínum. Þessi hlutföll hafa farið ört hækkandi. Tíu árum síðar, eða á árunum

Mynd 6: Hlutfall fólks á aldrinum 20-29 ára sem býr í foreldrahúsum



Heimild: Eurostat

2014-2016, bjuggu 8 prósentustigum fleiri í aldurshópnum 20-24 hjá foreldrum sínum en árin 2004-2006 og 5 prósentustigum fleiri í aldurshópnum 25-29 ára.¹

Mikið hefur verið rætt um stöðu ungs fólks í foreldrahúsum og fjölgun í þeim hópi hefur verið talin til marks um erfiða stöðu ungs fólks á húsnæðismarkaði. Erlendar rannsóknir benda til þess að mismunandi hlutfall ungs fólks í foreldrahúsum milli landa og yfir tíma megi að hluta til rekja til rekja til stöðu húsnæðismarkaðar og fjárhagsstöðu ungs fólks en einnig til þátta á borð við fjárhagsstöðu foreldra, uppbyggingu vinnumarkaðar og menningu.² Áður en fullyrt er að ungt fólk sé lengur í foreldrahúsum vegna erfiðrar stöðu þess á húsnæðismarkaði er því mikilvægt að kanna hvort aðrir undirliggjandi þættir geti skýrt fjölgun ungs fólks í foreldrahúsum að hluta eða til fulls.

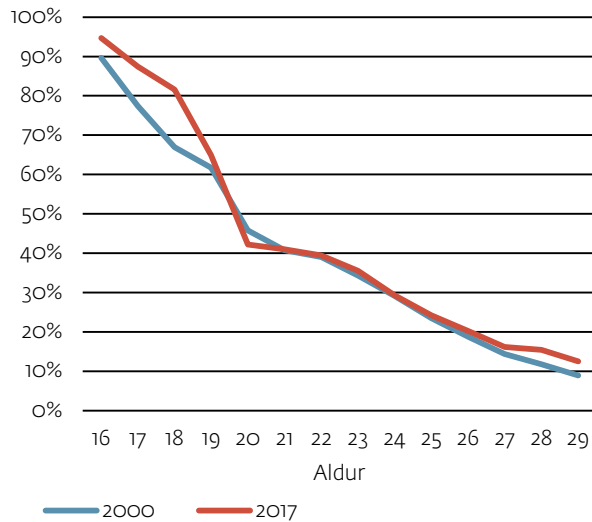
Gagnlegt er að bera þróunina hér á landi saman við sambærilega þróun annars staðar á Norðurlöndum enda er þar að miklu leyti svipuð menning og samfélagsleg viðhorf. Ísland sker sig úr í samanburði við önnur Norðurlönd þegar kemur að fjölda fólks á þrítugsaldri sem býr í foreldrahúsum. Á árunum 2014-2016 voru Íslendingar á þrítugsaldri um tvöfalt líklegri til að búa í foreldrahúsum en jafnaldrar þeirra annars staðar á Norðurlöndum. Þá vekur sérstaka athygli að hlutfall ungs fólks í foreldrahúsum hefur hækkað talsvert hér á landi á undanförunum árum en annars staðar á Norðurlöndum hefur það breyst minna.

Vinnumarkaðsþátttaka ungs fólks hefur líka áhrif á hvenær það flytur að heiman en ungt fólk er líklegra til að búa með foreldrum sínum ef það er í skóla en ef það er á vinnumarkaði. Eins og sést á mynd 7 hafa orðið litlar breytingar á því á undanförunum árum hvort fólk á þrítugsaldri gangi í skóla og því virðist þessi þáttur ekki vera líkleg skýring á fjölgun ungs fólks í foreldrahúsum. Um 30% þess unga fólks sem býr í foreldrahúsum hér á landi er í fullri vinnu og það hlutfall er hærra en annars staðar á Norðurlöndunum að Noregi undanskildum.

¹ Heimild: Lífskjararannsókn Hagstofu Íslands.

² Sjá m.a. Stella, L. Rev Econ Household (2017) 15: 497. <https://doi.org/10.1007/s11150-016-9327-z>

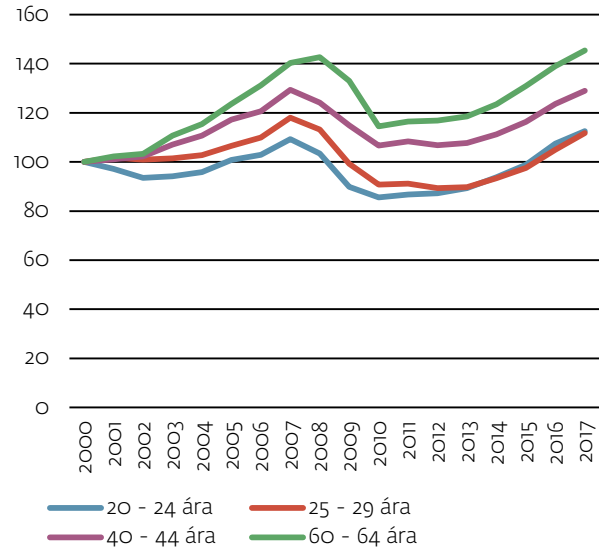
Mynd 7: Hlutfall fólks sem er í dagnámi eftir aldri



Heimild: Hagstofa Íslands.

Mynd 8: Miðgildi ráðstöfunartekna hjá nokkrum aldurshópum

Raunvirði, vísitölur, 2000 = 100



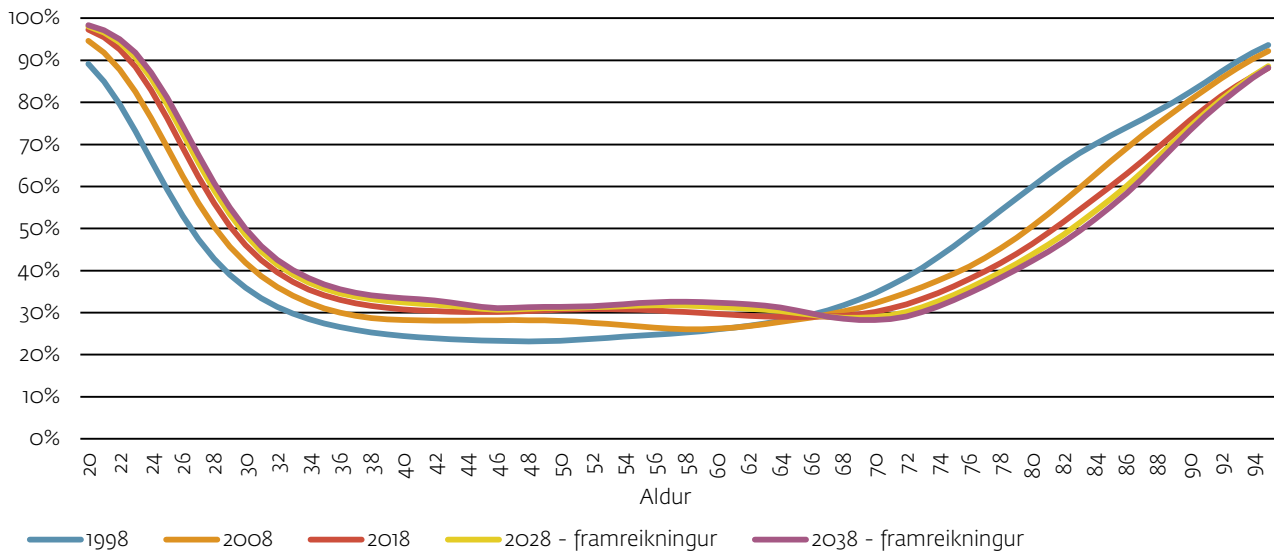
Heimild: Hagstofa Íslands.

Tekjur eru meðal þeirra þátta sem ráða hvað mestu um stöðu fólks á húsnæðismarkaði, sérstaklega nú þegar íbúðaverð hefur hækkað jafn hratt og raun ber vitni á nokkrum árum. Greiningar hagdeildar hafa leitt í ljós að tekjuhátt fólk var nokkurn veginn jafn líklegt til að eiga húsnæði árið 2017 og 2012 en tekjulágir urðu mun ólíklegri til að eiga húsnæði á sama tímabili. Leiða má líkur að því að fjölgun ungs fólks í foreldrahúsum sé tengd þessari þróun því ráðstöfunartekjur ungs fólks hafa hækkað minna á undanförunum árum en tekjur annarra aldurshópa.

Við greiningu á húsnæðisþörf þarf að leggja mat á upp að hvaða marki fjölgun ungs fólks í foreldrahúsum er hluti af eðlilegri langtímaþróun í samfélaginu og að hvaða leyti hún skýrist af þröngri stöðu á húsnæðismarkaði sem kann að vera tímabundin. Sú staðreynd að ungu fólki í foreldrahúsum hefur ekki fjölgað jafn mikið annars staðar á Norðurlöndunum og hér á landi er vísbending um að fjölgunin hér á landi skýrist ekki af menningarbundnum þáttum eða viðhorfum upp að því marki sem þessir áhrifaþættir eru sameiginlegir á Norðurlöndunum. Flestir greiningaraðilar eru sammála um að mikil hækking íbúðaverðs hér á landi á undanförunum árum skýrist að talsverðu leyti af auknum skorti á íbúðum. Hækkun íbúðaverðs hefur haft meiri áhrif á búsetuform lágtekjufólks en annarra hópa og tekjur ungs fólks hafa hækkað minna en tekjur þeirra sem eldri eru.

Erfitt er að leggja mat á vægi þessara ólíku þátta miðað við fyrirliggjandi upplýsingar en við mat á íbúðþörf hér að aftan er í grunnsviðsmynd gert ráð fyrir því að fjölgun ungs fólks í foreldrahúsum á undanförunum áratug skýrist til helminga af annars vegar undirliggjandi lýðfræðilegum þáttum og hins vegar af öðrum þáttum, til dæmis ójafnvægi á húsnæðismarkaði og háu húsnæðisverði. Viðbótarsviðsmyndir eru einnig settar fram til að skoða áhrif annarra forsendna fyrir húsnæðisþörf ungs fólks.

Mynd 9: Hlutfall fólks sem er einstætt eftir árgöngum



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs (framreikningur). Tölur 2018-2018 hafa verið sléttaðar.

Fólk stofnar seinna til sambúðar og heimilum einstæðra fjölgar

Á undanförunum árum hefur hlutfall þeirra sem eru í hjónabandi eða skráðri sambúð minnkað meðal ungs og miðaldra fólks en aukist meðal þeirra sem eru eldri en 70 ára. Árið 2000 voru um 62% þeirra sem voru þrítugir í ýmist hjónabandi eða sambúð en árið 2018 var þetta hlutfall aðeins 53%. Á meðal áttræðs fólks voru 41% í hjónabandi eða sambúð árið 2000 en 54% árið 2018.¹

Fækkun fólks í hjónabandi eða sambúð í yngri aldurshópunum virðist ekki vera til komin vegna fjölgunar skilnaða heldur virðist helsta skýringin vera sú að fólk er að jafnaði eldra þegar það gengur í hjónaband eða stofnar til sambúðar. Meðalaldur þeirra sem gengu í sitt fyrsta hjónaband var um tveimur árum hærri árið 2011 en um aldamótin og meðalaldur fólks sem skráði sig í sína fyrstu sambúð var um þremur árum hærri.² Hlutfall þeirra sem eru frásældir hefur hækkað nokkuð meðal eldra fólks á undanförunum áratugum en hlutfall þeirra sem eru ekkjar eða ekkjur hefur hins vegar minnkað mun meira en sem því nemur. Þegar þessir tveir áhrifaþættir eru teknir saman kemur því í ljós að hlutfallslega færri eru nú einstæðir á efri árum en fyrir tveimur áratugum.

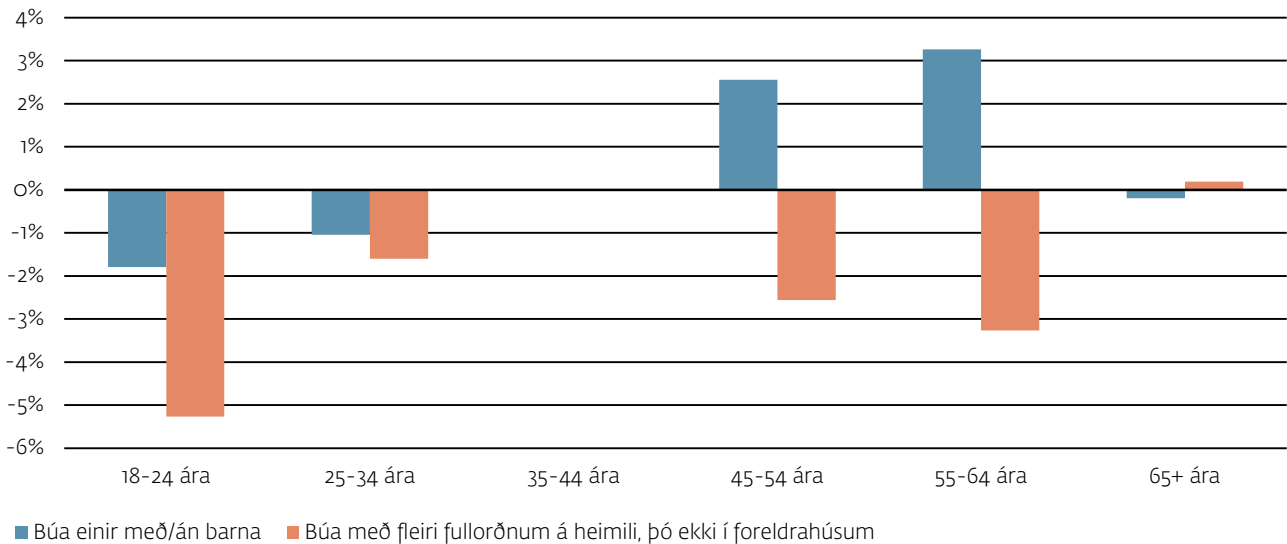
Mynd 9 sýnir hvernig hlutfall fólks sem er einstætt, þ.e. ekki í hjónabandi eða skráðri sambúð, hefur þróast eftir aldurshópum á undanförunum tveimur áratugum ásamt einföldum tölfræðilegum framreikningi á þeirri þróun til ársins 2038. Haldi þróunin áfram með sama takti og verið hefur mun hlutfall einstæðra vaxa enn um það bil 4 prósentustig meðal fólks á þrítugsaldri og 2 prósentustig meðal fólks sem er eldra en þrítugt en yngra en 66 ára. Hjá fólki sem er eldra en 66 ára mun hlutfall einstæðra hins vegar minnka.

¹ Heimild: Hagstofa Íslands.

² Nýrri tölur en frá 2011 hafa ekki verið gefnar út.

Mynd 10: Breyting á heimilishögum milli 2004-2006 og 2014-2016

Breyting á hlutfalli aldurshóps í prósentustigum

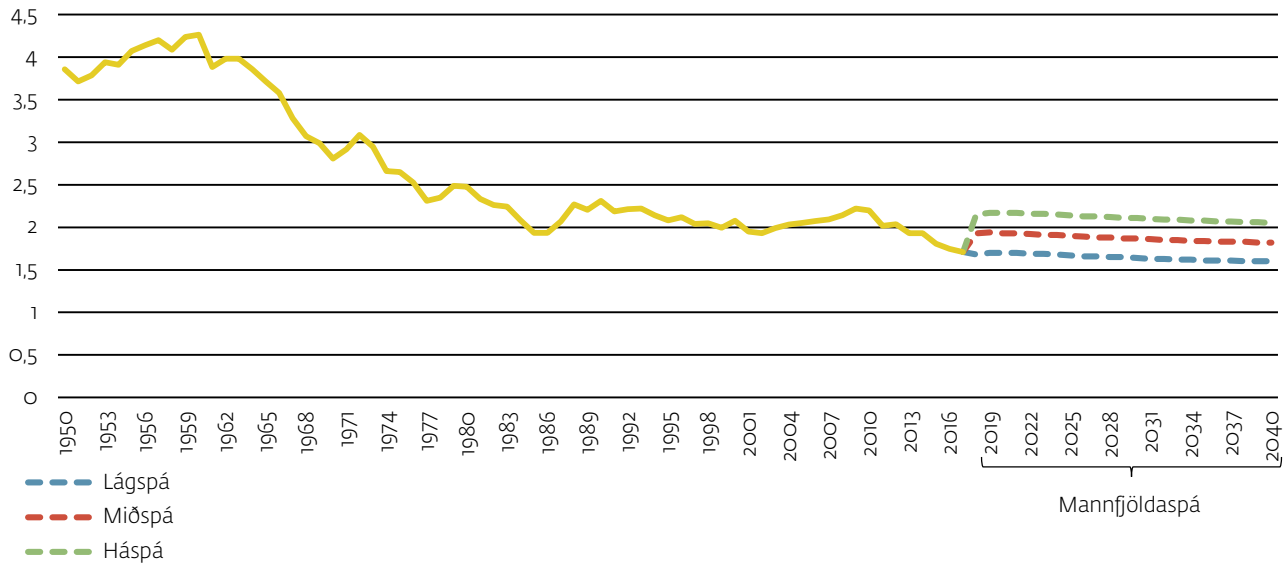


Heimild: Lífskjararannsókn Hagstofu Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs. Á myndinni eru ekki sýndir þeir sem bjuggu í foreldrahúsum.

Það hvort fólk er einstætt eða í sambúð er einn af þeim þáttum sem ráða hvað mestu um hvort fólk býr eitt eða með fleiri fullorðnum á heimili. Þessar tölur eru því gagnlegar við mat á húsnaðisþörf en þær gefa þó ekki fullkomna mynd. Niðurstöður um heimilishagi úr lífskjararannsókn Hagstofu Íslands, annars vegar á tímabilinu 2004–2006 og hins vegar á tímabilinu 2014–2016, benda til þess að hlutfall annars vegar þeirra sem búa einir með eða án barna og hins vegar þeirra sem búa með fleiri fullorðnum á heimili hafi þróast með örlítið öðrum hætti en vænta mætti miðað við breytingu á hlutfalli einstæðra. Meðal ungs fólks minnkaði hlutfall þeirra sem bjuggu einir með eða án barna á ofangreindu tímabili þrátt fyrir hærra hlutfall einstæðra. Hlutfall þeirra sem búa með fleiri fullorðnum á heimili dróst mikið saman meðal ungs fólks en hlutfall þeirra sem búa í foreldrahúsum jókst eins og farið var yfir hér að framan. Hægt er að túlka þá staðreynd að einstaklingsheimilum hefur beinlínis fækkað meðal ungs fólks þrátt fyrir að fólk sé að jafnaði eldra þegar það giftist eða skráir sig í sambúð sem enn aðra vísbendingu um að fjölgun ungs fólks í foreldrahúsum sé ekki að öllu leyti í takt við lýðfræðilega þætti.

Í aldurshópnum 35–44 ára var fjölgun einstaklingsheimila einnig nokkuð minni en vænta mætti miðað við fjölgun einstæðra. Það gæti bent til þess að óskráð sambúð hafi orðið algengari innan þessa aldurshóps og/eða að fleiri hafi búíð með öðrum óskyldum einstaklingum á heimili. Meðal fólks sem er 65 ára eða eldra stóð hlutfall einstaklingsheimila í stað þrátt fyrir að fólk í hjónabandi eða sambúð hefði fjölgað. Svo virðist sem einhverjir aðrir þættir en þeir sem nefndir voru hér að framan hafi áhrif til fjölgunar á einstaklingsheimilum meðal eldra fólks þótt það sé nú líklegra til að vera í hjónabandi eða skráðri sambúð en áður. Ekki er hægt að slá því föstu hvaða þættir hafa þessi áhrif en við mat á íbúðaðþörf hér að aftan er í grunnsviðsmynd gert ráð fyrir því að þeir kraftar verði áfram að verki á næstu áratugum og að einstaklingsheimilum fækki því ekki alveg jafn mikið meðal eldra fólks og vænta mætti miðað við þróun á hlutfalli einstæðra.

Mynd 11: Lífandi fædd börn á ævi hversrar konu



Heimild: Hagstofa Íslands. Mannfjöldaspá 2018.

Fólk er eldra þegar það eignast börn

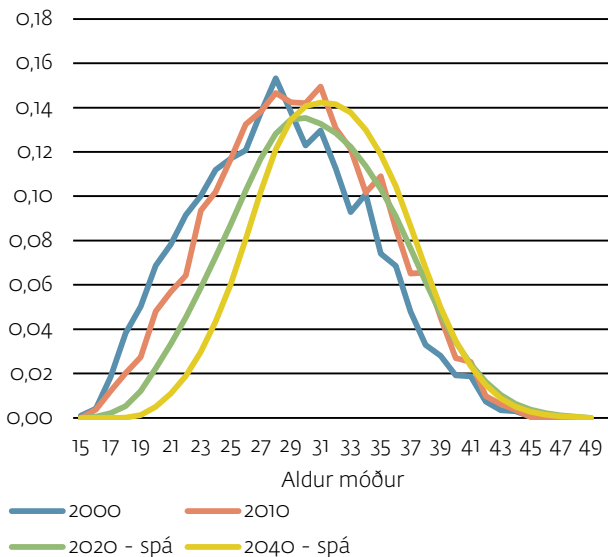
Meðalstærð heimila fer ekki síst eftir því hversu stór hluti mannfjöldans er á barnsaldri. Flest fjölmenn heimili eru barnafjölskyldur og frjósemi hefur því mikil áhrif á hvers konar íbúðir landsmenn þurfa.

Frjósemi hefur minnkað mikið hér á landi á undanförunum áratugum. Árið 1960 eignuðust konur um 4,3 börn að meðaltali á lífsleiðinni en árið 2017 var þessi tala komin niður í 1,7. Í mannfjöldaspá Hagstofu Íslands er gert ráð fyrir því að frjósemi haldi áfram að minnka næstu áratugin en sú þróun verður þó umtalsvert hægari en á undanförunum áratugum. Í miðspá mannfjöldaspárinnar er gert ráð fyrir því að lág frjósemi á tímabilinu 2015–2017 hafi að nokkru leyti verið frávik frá langtímaþróun og að hún muni aukast aftur á allra næstu árum. Gert er ráð fyrir því í miðspánni að á næstu árum eignist konur að meðaltali um 1,9 börn á lífsleiðinni en að sú tala minnki niður í um 1,8 á fjórða áratug aldarinnar.

Samhliða því sem frjósemi hefur minnkað verður fólk sífellt eldra þegar það eignast börn. Meðalaldur mæðra og fedra við fæðingu hefur hækkað um um það bil eitt og hálf ár frá aldamótum og meðalaldur við fæðingu fyrsta barns hefur hækkað enn meira. Um helmingur þeirra kvenna sem eignuðust sitt fyrsta barn um aldamótin var eldri en 25 ára en helmingur þeirra kvenna sem eignuðust sitt fyrsta barn árið 2017 var eldri en 28 ára. Karlar eru að jafnaði um þremur árum eldri en konur þegar þeir eignast sitt fyrsta barn og það hefur lítið breyst á undanförunum áratugum. Í mannfjöldaspá Hagstofunnar er gert ráð fyrir því að á næstu tveimur áratugum aukist frjósemi nokkuð meðal kvenna á fertugsaldri en minnki hjá yngri konum. Foreldrar verði því áfram eldri að jafnaði.

Mynd 12: Frjósemi eftir aldri

Lifandi fædd börn á hverja konu

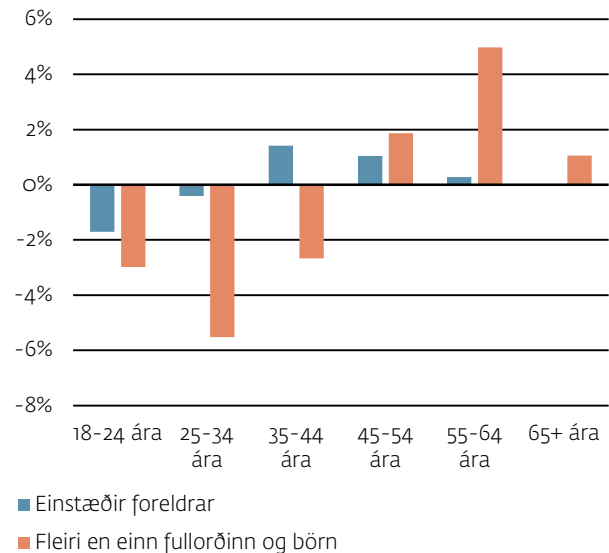


Heimild: Hagstofa Íslands

Gildi fyrir 2020 og 2040 eru úr miðspá mannfjöldaspár.

Mynd 13: Breyting á heimilishögum milli 2004-2006 og 2014-2016

Breyting á hlutfalli aldurshóps í prósentustigum



Heimild: Lífskjarannsókn Hagstofu Íslands,

hagdeild Íbúðalánasjóðs. Á myndinni eru ekki sýndir þeir sem bjuggu í foreldrahúsum eða á heimili án barna.

Þótt meðalfjöldi barna sem fólk eignast fari minnkandi er ekki endilega víst að þeim fjölgi sem eignast engin börn á lífsleiðinni. Vísbendingar úr tölum um fjölda fæðinga benda til þess að um 90% kvenna um fimmtugt hafi eignast að minnsta kosti eitt barn og það hlutfall virðist ekki hafa breyst mikið á undanförunum árum.¹ Þetta er í takt við niðurstöður rannsókna sænsku hagstofunnar en kannanir sem hún framkvæmir með reglubundnum hætti benda til þess að um það bil 5% fólks í Svíþjóð kjósi að eignast ekki börn og það hlutfall hefur lítið breyst á undanförunum áratugum.²

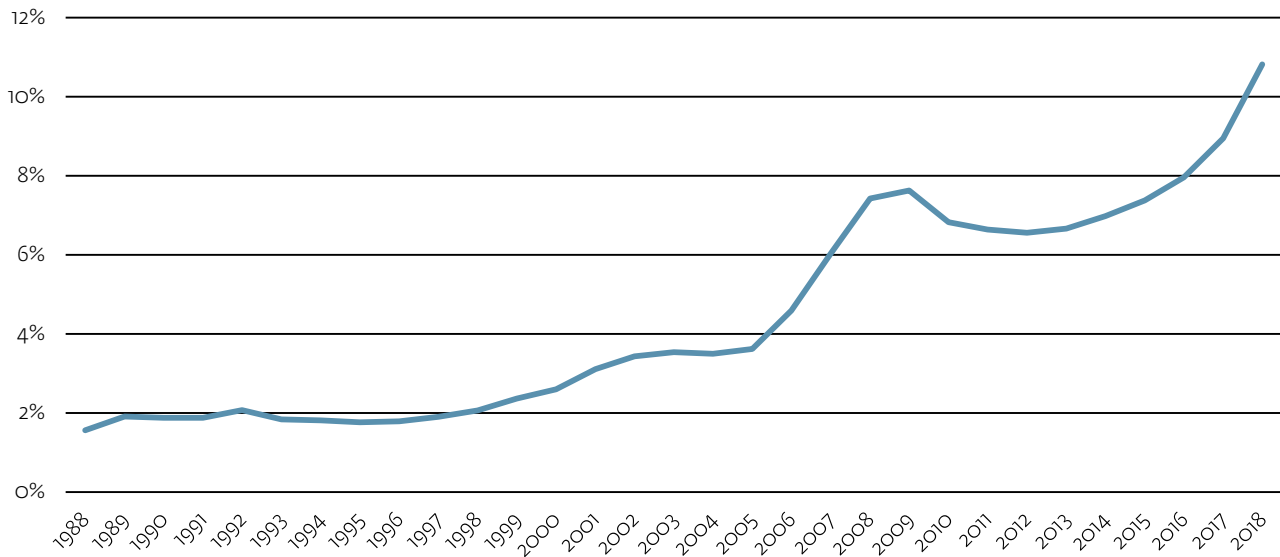
Þær tölur sem hér hafa verið reifaðar haldast í stórum dráttum í hendur við þróun heimilishaga hjá mismunandi aldurshópum milli tímabilanna 2004-2006 og 2014-2016 samanber mynd 13. Hlutfall þeirra sem búa með börnum á heimili minnkaði um um það bil 5 prósentustig meðal fólks á aldrinum 18-34 ára en jókst hins vegar meðal fólks á aldrinum 45-64 ára. Líklegt er að þessi þróun haldi áfram á næstu tveimur áratugum eftir því sem fólk heldur áfram að verða eldra þegar það eignast börn og eftir því sem börn verða eldri þegar þau flytja úr foreldrahúsum.

¹ Tölur um fjölda barna sem fólk hefur eignast hafa ekki verið teknar saman hjá Hagstofu Íslands. Tölur um fjölda frumburða eftir aldri mæðra, ásamt fjölda kvenna í hverjum árgangi, má nota til að áætla uppsafnað hlutfall kvenna sem hefur eignast barn eftir aldri.

² https://www.scb.se/contentassets/b3973c6465b446a690aec868d8b67473/be0401_201870_br_be51br1801.pdf

Mynd 14: Erlendir ríkisborgarar sem hlutfall af mannfjölda

Upphaf hvers árs



Heimild: Hagstofa Íslands

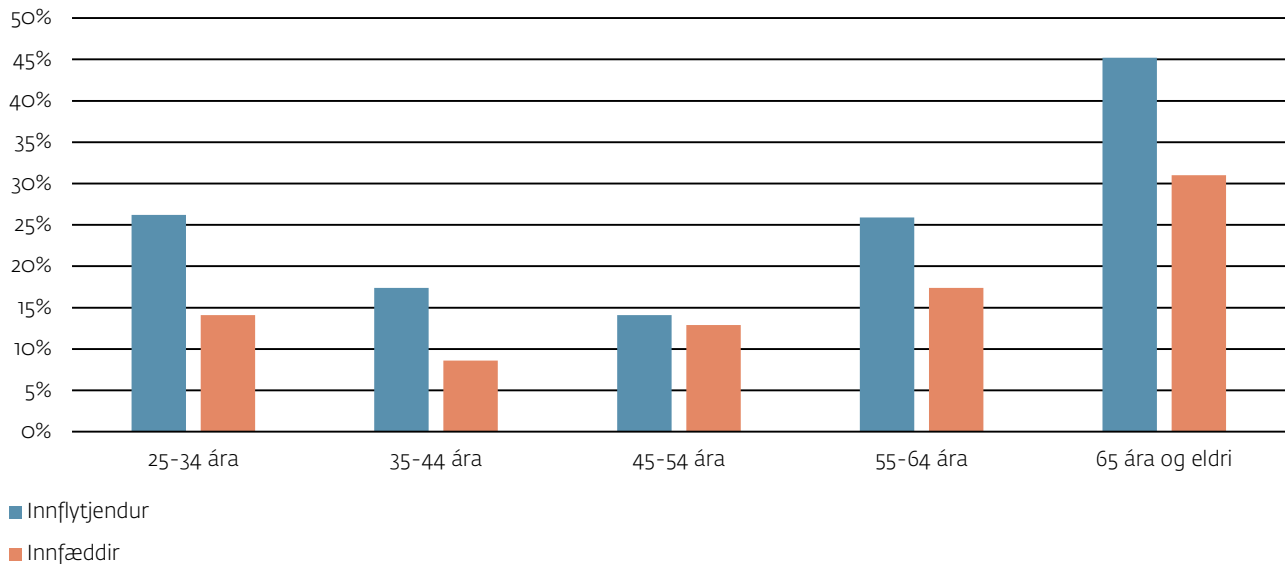
Innflytjendum fjölgar mikið en óvissa ríkir um framvinduna

Erlendum ríkisborgurum sem eru búsettir hér á landi hefur fjölgað mikið á undanförunum árum og eru þeir nú hátt í 50 þúsund talsins. Þótt talsverðar sveiflur séu í aðflutningi og brottflutningi fólks eftir stöðu hagsveiflunnar er þróun undanfarinna þriggja áratuga eindregið á þann veg að innflytjendur hafa orðið sífellt stærra hlutfall mannfjöldans. Þannig jókst hlutfall erlendra ríkisborgara af mannfjölda um 4 prósentustig milli upphafs árs 2005 og 2009, þegar hlutfallið var hæst í kjölfar uppsveiflunnar, en dróst aðeins saman um 1 prósentustig milli 2009 og 2011 þegar hlutfallið var lægst í kreppunni. Í lok þriðja ársfjórðungs 2018 voru erlendir ríkisborgarar um 12% mannfjöldans.

Þeir sem hafa flutt til landsins á undanförunum árum eru að meðaltali yngri en aðrir landsmenn og um 43% þeirra erlendu ríkisborgara sem fluttu til Íslands árið 2017 voru á þrítugsaldri. Á meðan innflytjendum fjölgar jafn mikið og raun ber vitni hækkar meðalaldur þjóðarinnar því minna en ella. Þá er samsetning heimila meðal innflytjenda öðruvísi en meðal annarra landsmanna en þar ber fyrst og fremst að nefna að innflytjendur eru talsvert líklegri en aðrir landsmenn til að búa einir í heimili. Sú er raunin í öllum aldurshópum eins og sést á mynd 15. Við þetta má bæta að innflytjendur búa að jafnaði á talsvert færri fermetrum húsnæðis en aðrir landsmenn og sú er raunin óháð gerð heimilis og í öllum tekjuhópum.¹ Það gæti bent til þess að innflytjendur kjósi að jafnaði að búa í minna húsnæði en aðrir Íslendingar.

¹ Heimild: Lífskjararannsókn Hagstofu Íslands.

Mynd 15: Hlutfall landsmanna sem búa einir



Heimild: Lífskjararannsókn Hagstofu Íslands. Gögn frá árunum 2015 og 2016.

Eins og að framan segir gerir Hagstofan ráð fyrir sveiflu í búferlaflutningum á næstu árum. Því er spáð að innflytjendum fjölgi áfram mikið á næstu fjórum árum og gangi spáin eftir má gera ráð fyrir að erlendir ríkisborgarar verði um 16% allra landsmanna í upphafi árs 2023. Í nokkur ár þar á eftir er hins vegar gert ráð fyrir því að hluti þeirra sem flytjast til landsins í yfirstandandi uppsveiflu flytji aftur úr landi með þeim afleiðingum að mannfjöldi hér á landi helst nokkurn veginn óbreyttur milli 2023 og 2029 í miðspá mannfjöldaspárinnar. Eins og gefur að skilja ríkir mikil óvissa um þessar forsendur mannfjöldaspárinnar um búferlaflutninga á næstu árum og er rétt að líta á þær sem einfaldaða sviðsmynd. Í næsta kafla er fjallað um hvernig tekið er tillit til þessarar óvissu í forsendum þarfagreiningarinnar.

Helstu forsendur

Í þessum kafla og þeim tveimur næstu verður kynnt greining á íbúðaðþörf til 2040. Fyrst verður farið yfir forsendur greiningarinnar um samsetningu heimila, mismun á fjölda íbúða og heimila og áhrif búferlaflutninga á íbúðaðþörf á næstu árum. Jafnframt verður kynnt spá um fjölda fullgerðra íbúða á tímabilinu 2018–2021. Í næsta kafla verða niðurstöður grunnsviðsmyndar um íbúðaðþörf kynntar og farið yfir hvers konar íbúðum þarf að fjölga mest. Í kaflanum þar á eftir er farið yfir niðurstöður viðbótarsviðsmynda.

Samsetning heimila til 2040

Í manntali Hagstofu Íslands eru teknar saman áhugaverðar upplýsingar um samsetningu heimila. Þar eru allir einstaklingar sem eru búsettir á Íslandi flokkaðir í hópa eftir stöðu þeirra á heimili, þ.e. hvort viðkomandi sé í hjónabandi, í sambúð, einstætt foreldri, búsettur í húsnaði foreldra, einstæður á einstaklingsheimili, einstæður með öðrum fullorðnum á einkaheimili, búi á stofnanaheimili eða sé í húsnaðishraki. Manntalið hefur þó aðeins verið framkvæmt einu sinni með þessum hætti en það var árið 2011.

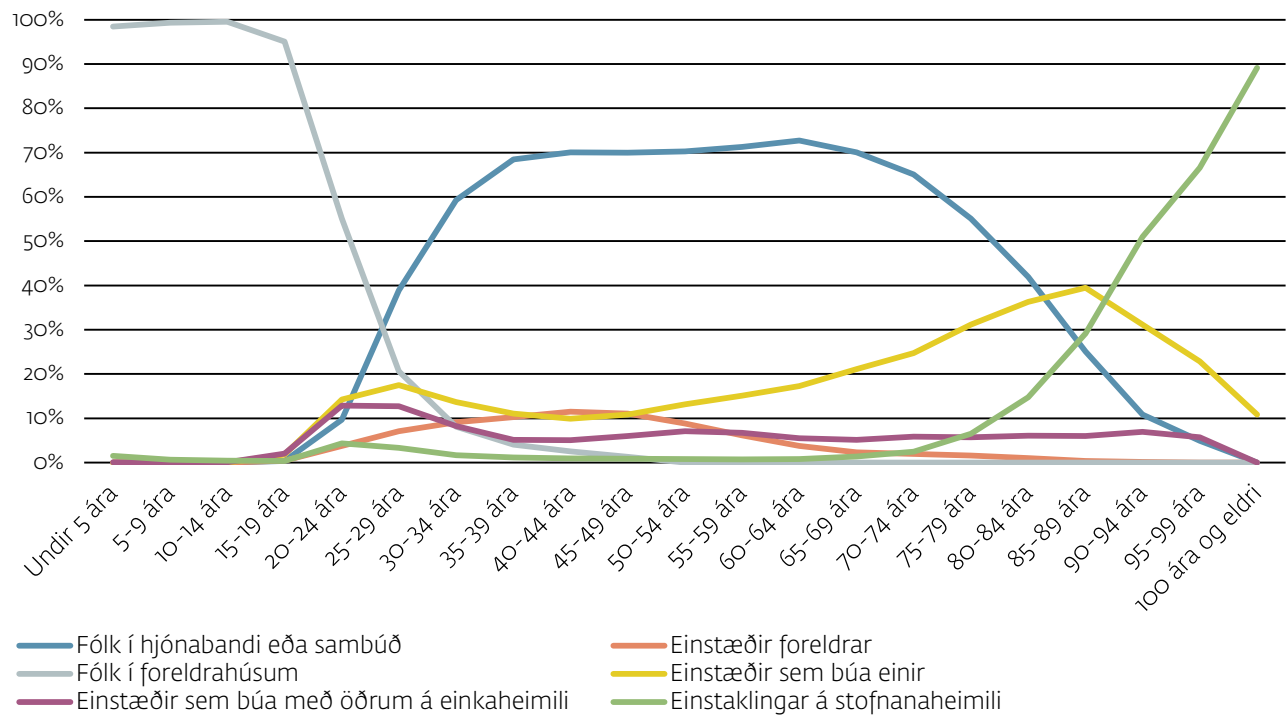
Mynd 16 sýnir hlutfall landsmanna eftir aldurshópum og stöðu þeirra á heimili í lok árs 2011 samkvæmt manntali. Þessar upplýsingar eru notaðar við mat á undirliggjandi fjölda heimila hér á eftir. Gert er ráð fyrir því að við lok árs 2011 hafi þau hlutföll sem sýnd eru á myndinni verið í undirliggjandi jafnvægi. Með öðrum orðum hafi aðstæður á húsnaðismarkaði ekki komið í veg fyrir myndun heimila.¹

Á myndinni sést m.a. að árið 2011 bjuggu langflestir í foreldrahúsum fram að þrítugsaldri en á aldrinum 30–70 ára voru um 60–70% fólks ýmist í hjónabandi eða sambúð. Eftir því sem fólk var eldra jókst hlutfall þeirra sem bjuggu einir en meðal fólks sem er eldra en nírætt voru þó hlutfallslega flestir á stofnanaheimili, þ.e. öldrunarstofnun. Hlutfall einstæðra foreldra var hæst meðal fólks á fimmtugsaldri en hlutfall einstæðra sem bjuggu með öðrum á einkaheimili var tiltölulega jafnt milli aldurshópa, þó hæst meðal fólks á þrítugsaldri.

Mynd 17 sýnir þær breytingar á þessum hlutföllum sem gert er ráð fyrir á tímabilinu 2012–2040 við mat á íbúðaðþörf. Vert er að taka fram að myndin felur ekki í sér spá um breytingu á heimilishögum heldur mat á því hvernig undirliggjandi heimilissamsetning mun þróast frá því manntalið var framkvæmt til ársins 2040. Það mat byggir á líklegustu þróun undirliggjandi þátta með hliðsjón af umfjölluninni í kaflanum *Áhrifaþættir á fjölda heimila* og þar er gert ráð fyrir því að aðstæður á húsnaðismarkaði komi ekki í veg fyrir að fólk stofni heimili. Framsetningin á mynd 17 er í prósentustigum aldurshóps.

¹ Þó er gert ráð fyrir því að heimili tveggja eða fleiri fjölskyldna, þar sem sex eða fleiri einstaklingar bjuggu, hafi í reynd verið samsett heimili. Um 2.000 slík heimili voru á landinu við gerð manntalsins. Húsnaðislausir og fólk í húsnaðishraki er ekki talið með við útreikning á hlutföllum á myndinni. Með öðrum orðum er gert ráð fyrir að undirliggjandi staða þeirra á heimili sé samkvæmt hlutföllum fólks í hinum hópunum.

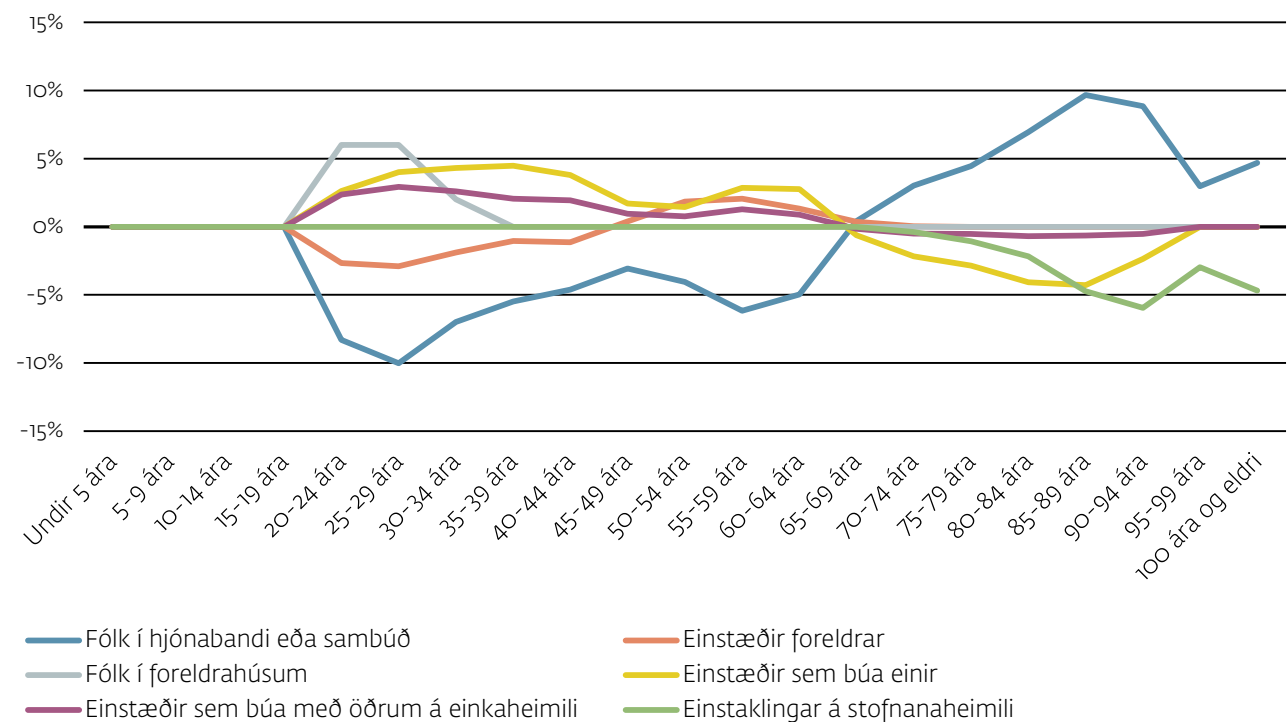
Mynd 16: Hlutfall aldurshópa eftir stöðu á heimili 2011



Heimild: Manntal Hagstofu Íslands 2011

Mynd 17: Forsendur um breytingu á heimilasmsetningu 2012-2040

Prósentustig aldurshóps



Gert er ráð fyrir því að fólki í hjónabandi eða sambúð sem býr með maka sínum á heimili fækki verulega meðal fólks á þrítugsaldri og einnig talsvert meðal fólks á aldrinum 30–64 ára. Meðal eldra fólks er reiknað með að þessi hópur stækki hlutfallslega. Gert er ráð fyrir því að ungu fólki í foreldrahúsum fjölgi hlutfallslega á tímabilinu og að jafnframt verði fjölgun í hópi ungs og miðaldra fólks sem býr eitt, mest meðal fólks á fertugsaldri. Reiknað er með að einstæðir foreldrar verði eldri að jafnaði og að eldra fólki sem býr á stofnanaheimili fækki hlutfallslega. Þá er gert ráð fyrir því að hlutfall ungs fólks sem býr með öðrum á einkaheimili aukist lítillega.

Við mat á fjölgun heimila eftir heimilisgerð er einnig notast við tilteknar forsendur um hlutföll hjóna og sambúðarfólks sem annars vegar býr með börnum og hins vegar býr ekki með börnum. Gert er ráð fyrir því að þörum með börn fækki hlutfallslega meðal fólks yngra en 34 ára en fjölgi meðal eldra fólks. Sú forsenda er í samræmi við framreikning á sögulegri þróun miðað við gögn úr lífskjararannsókn Hagstofu Íslands.

Samanburður á fjölda íbúða og heimila og óuppfyllt íbúðapörf

Fjöldi skráðra íbúða er ekki sá sami og fjöldi heimila. Margvíslegur munur er á fjölda íbúða og heimila sem mikilvægt er að taka tillit til við greiningu á íbúðapörf:

- Hluti skráðra íbúða stendur tómur, t.d. vegna þess að íbúðirnar eru enn í byggingu, vegna þess að þær eru óíbúðarhæfar, vegna flutninga fólks milli íbúða eða vegna þess að framboð íbúða er meira en það magn sem eftirspurn er eftir vegna efnahagsaðstæðna.
- Hluti íbúða er í annarri notkun en sem íbúðarhúsnæði, t.d. sem frístundahúsnæði eða í útleigu til ferðamanna.
- Hluti heimila er ekki í skráðum íbúðum heldur í t.d. atvinnuhúsnæði.

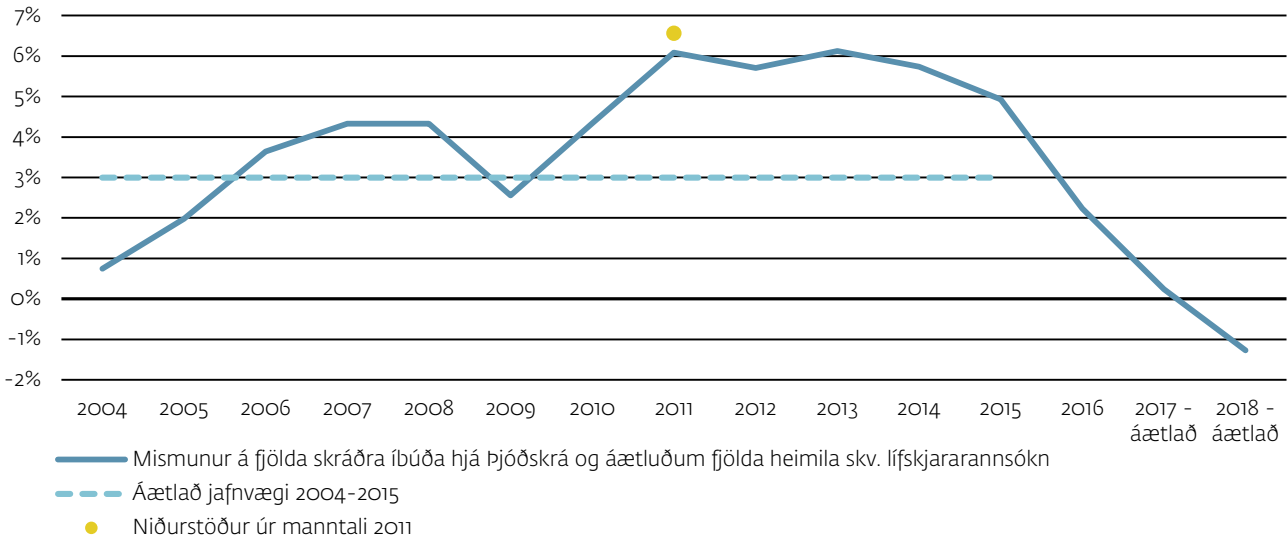
Reiknuð íbúðapörf byggir á greiningu á jafnvægisfjölda heimila og upplýsingum eða forsendum um mismun á fjölda heimila og íbúða vegna ofangreindra þátta. Þegar raunverulegur fjöldi íbúða er dreginn frá reiknaðri íbúðapörf fæst stærð sem héðan í frá verður kölluð *óuppfyllt íbúðapörf*. Ef þessi stærð er jákvæð þýðir það að framboð skráðra íbúða mætir ekki metinni undirliggjandi þörf. Í því felst að fjöldi heimila og/eða íbúða sem eru ekki í hefðbundinni notkun víkur frá undirliggjandi jafnvægi og/eða að fleiri heimili séu í húsnæði sem er ekki skráð íbúðarhúsnæði.

Í kjölfar síðustu efnahagskreppu stóð nokkur fjöldi íbúða tómur vegna þeirrar offjárfestingar í húsnæði sem hafði átt sér stað og vegna fólksfækkunar eftir hrunið.¹ Þær aðstæður hafa alfarið breyst og líklegt er að mestallt húsnæði sé nú komið í einhvers konar notkun. Af ýmsum ástæðum er þó erfitt að segja til um hvenær nákvæmlega offramboð á húsnæði í kjölfar hrunsins hvarf og óuppfyllt íbúðapörf byrjaði að myndast. Þar vegur þyngst að opinber íbúaskráning og húsnæðisskráning hér á landi er ekki samþætt og því er ekki með auðveldu móti hægt að greina hversu margar íbúðir eru nýttar til fastrar búsetu hverju sinni.

¹ Vísbandingar um það eru t.d. á mynd 18 á næstu blaðsíðu sem sýnir að mismunur á fjölda skráðra íbúða og heimila náði hámarki á árunum 2011–2013.

Mynd 18: Fjöldi skráðra íbúða umfram fjölda heimila

Hlutfall af áætluðum fjölda heimila



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs, 2017 og 2018 áætlað út frá mannfjöldaþróun.

Með því að bera saman fjölda heimila samkvæmt niðurstöðum lífskjararannsóknar Hagstofunnar og fjölda skráðra íbúða samkvæmt tölum Þjóðskrár má þó draga þá ályktun að á tímabilinu 2004–2015 hafi í eðlilegu árferði verið um 3% fleiri íbúðir en heimili á Íslandi.¹ Síðan 2015 hefur þetta hlutfall þó væntanlega hækkað vegna fjölgunar íbúða í umfangsmikilli skammtímaleigu en ætla má að sú fjölgun nemi hátt í 1% af heildarfjölda íbúða.²

Í kjölfar fjármálakreppunnar var fjöldi íbúða um 6% meiri en áætlaður fjöldi heimila eða meiri en sem nemur áætluðu jafnvægi sem endurspeglar offramboð á húsnæði á þeim tíma. Á tímabilinu 2013–2016 fjölgaði heimilum umtalsvert meira en skráðum íbúðum og líklegt er að sú þróun hafi haldið áfram á undanförunum tveimur árum. Svo virðist sem að um áramótin 2015–2016 hafi fjöldi íbúða verið um 3% meiri en fjöldi heimila samkvæmt niðurstöðum lífskjararannsóknarinnar. Við mat á óuppfylltri íbúðaþörf verður því í þessari greiningu miðað við upphaf árs 2016 sem upphafspunktur í grunnviðsmynd.³ Síðan þá er útlit fyrir að undirliggjandi fjöldi heimila hafi aukist mun meira en fjöldi íbúða og að óuppfyllt íbúðaþörf hafi því myndast. Það hefur líklega haft áhrif á heimilasmunum eins og farið var yfir í kaflanum hér að framan en einnig eru vísbendingar um að vaxandi fjöldi fólks búi ekki í skráðu íbúðarhúsnæði heldur t.d. í iðnaðarhúsnæði.⁴

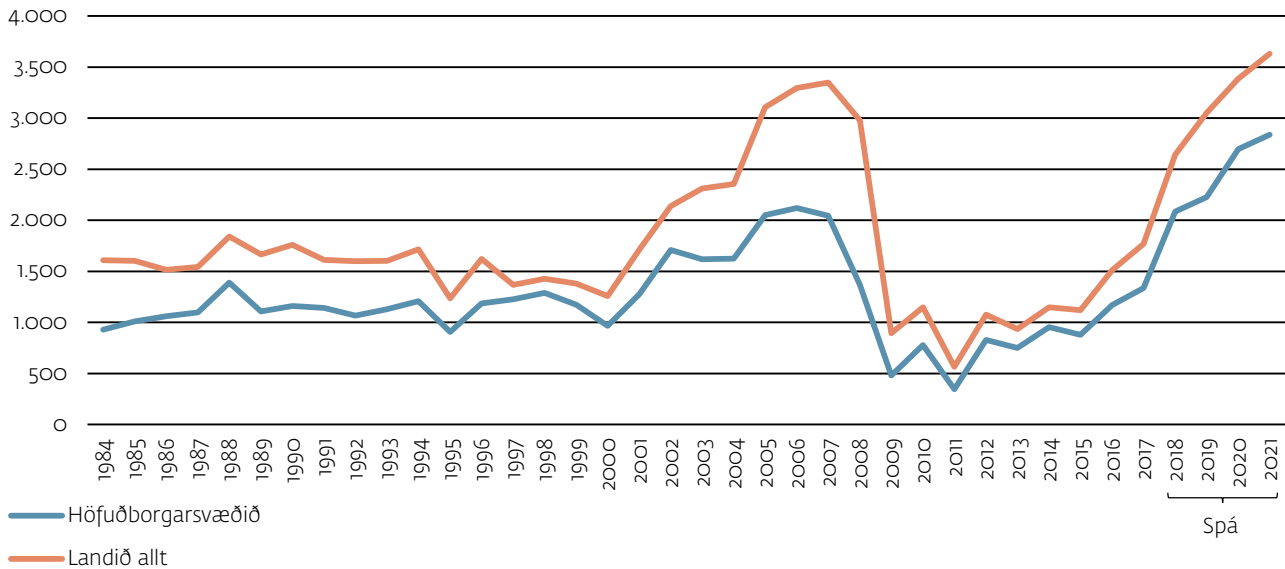
¹ Sú var t.d. raunin árin 2005–2006 eins og sést á mynd 18. Athugið að tölur um fjölda heimila 2017 og 2018 eru áætlaðar miðað við fólksfjölgun á tímabilinu þar sem gögn úr lífskjararannsókninni ná aðeins til ársins 2016.

² Hagdeild áætlað að um mitt síðasta ár hafi um 1.300 íbúðir verið í umfangsmikilli skammtímaleigu í gegnum vefsíðuna Airbnb. Ekki liggur þó fyrir hversu margar þessara íbúða voru í sambærilegri nýtingu áður en Airbnb tók við sem helsta viðskiptatorgið með skammtímaleigu íbúða.

³ Í [síðustu greiningu hagdeildar á íbúðaþörf í janúar 2018](#) var miðað við að framboð hafi verið í samræmi við þörf í upphafi árs 2013. Sá tímupunktur var valinn þar sem þá voru vísbendingar um að uppsafnaðar birgðir húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu væru komnar í notkun og meðalsölutími fasteigna á svæðinu var orðinn svipaður og í eðlilegu árferði. Sú breyting, þ.e. að miða við upphaf árs 2016, er á meðal þeirra þátta sem skýra að óuppfyllt íbúðaþörf við upphaf árs 2018 reiknast nú nokkru minni en áætlað var í janúar 2018. Þar að auki hefur átt sér stað ýmiss konar uppfærsla á forsendum og aðferðafræði greiningarinnar, m.a. í ljósi nýrrar mannfjöldaspár. Grunnviðsmynd B hér á eftir er líkust þeirri greiningu sem birt var í fyrrnefndri skýrslu.

⁴ Sjá [minnisblað Slökkviliðsins á höfuðborgarsvæðinu um óleyfisbúsetu í atvinnuhúsnæði](#).

Mynd 19: Fullgerðar íbúðir 1984-2021



Heimild: Hagstofa Íslands (1984-2017), Samtök iðnaðarins (höfuðborgarsvæðið, 2018-2021), hagdeild Íbúðalánasjóðs (landið allt, 2018-2021)

Nýbyggingar á næstu árum

Óuppfyllt íbúðarþörf er mikilvæg og upplýsandi stærð en gefur þó ekki fulla mynd af stöðu mála nema einnig sé höfð hliðsjón af þeim fjölda íbúða sem eru í undirbúningi eða í byggingu og vænta má að komi inn á markaðinn á næstu árum. Á undanförunum árum hefur íbúðauppbygging ekki verið í takt við þörf og á tímabilinu 2009–2017 var fjöldi fullgerðra íbúða undir langtímaeðaltali á hverju ári. Nú eru hins vegar að verða vatnaskil á íbúðamarkaði þar sem nýbyggingum hefur fjölgað mikið og útlit er fyrir að sú þróun haldi áfram á næstu árum.

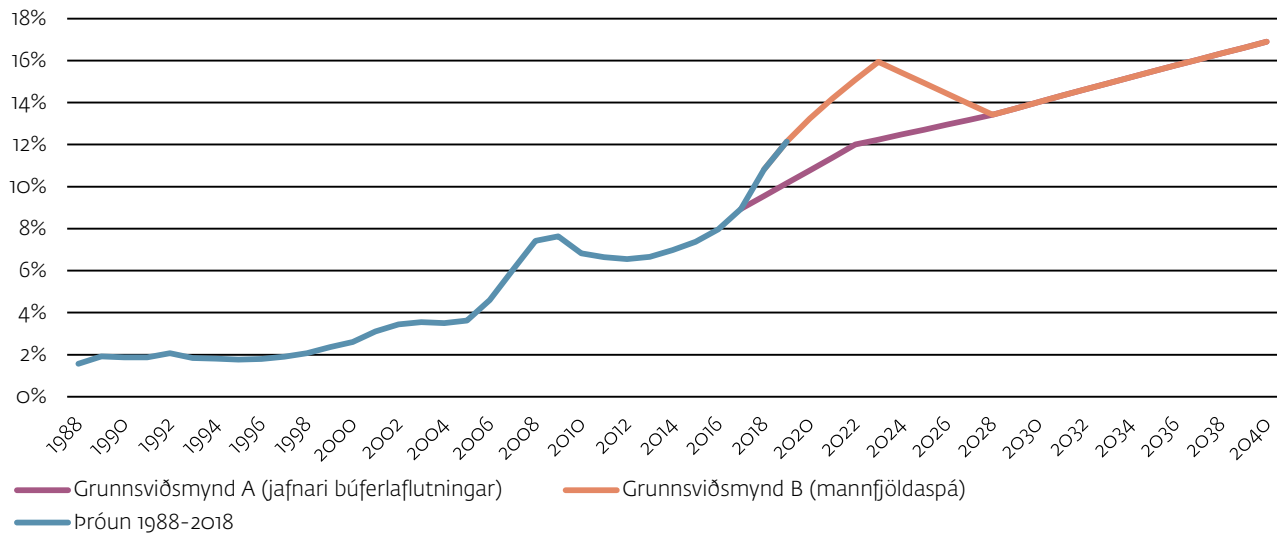
Á mynd 19 er birt spá hagdeildar um fjölda fullgerðra íbúða á landsvísi á árunum 2018–2021 ásamt tölum fyrir árin 1991–2017. Spá hagdeildar um fullgerðar íbúðir byggir á spám Hagstofunnar og Seðlabanka Íslands um þróun íbúðafjárfestingar og sögulegu sambandi íbúðafjárfestingar og fullgerðra íbúða. Gangi þessi spá eftir verða byggðar rúmlega 3.000 íbúðir hér á landi í ár og samtals um 10.000 íbúðir á árunum 2019–2021. Til samanburðar voru byggðar um 6.000 íbúðir á landsvísi á árunum 2016–2018. Íbúðaspá Samtaka iðnaðarins fyrir höfuðborgarsvæðið er einnig birt til samanburðar en hún gerir ráð fyrir svipuðum hlutfallslegum vexti í nýbyggingum á næstu árum eins og spá hagdeildar fyrir landið allt.

Áhrif erlendra ríkisborgara á reiknaða íbúðarþörf 2017-2028

Eins og fjallað var um hér að framan er mikil óvissa um þróun búferlaflutninga til og frá landinu. Til skamms og millilangs tíma snýr óvissa um þetta efni ekki síst um stöðu hagsveiflunnar og hversu stór hluti þeirra sem flytja til landsins munu hafa hér búsetu til framtíðar. Sagan sýnir að hluti þeirra sem hafa flust til landsins í uppsveiflum

Mynd 20: Erlendir ríkisborgarar sem hlutfall af mannfjölda

Þróun 1988-2018 og forsendur við mat á íbúðaðörf til 2040



Heimild: Hagstofa Íslands, hagdeild Íbúðalánasjóðs. Tölur 2019-2040 eru nálgun hagdeildar miðað við mannfjöldaspá.

hafa flutt aftur úr landi þegar uppsveiflunni lýkur. Í mannfjöldaspá Hagstofunnar er því gert ráð fyrir því að hluti þess fólks sem flytur til landsins um þessar mundir muni flytja aftur úr landi um miðjan næsta áratug. Það er álítaefni hvernig á að taka tillit til húsnæðisþarfar fólks sem flytur hingað til lands ef það er fyrir séð að það muni flytja aftur úr landi innan nokkurra ára. Færa má rök fyrir því að ef reiknað er með þessum hópi við mat á íbúðaðörf verði matið of sveiflukennt og háð tímabundnum þáttum, svo sem stöðu hagsveiflunnar. Vegna þessa eru hér að aftan kynnt tvö afbrigði grunnsviðsmyndar íbúðaðarfagreiningarinnar. Eini munurinn á þeim felst í því hvernig búferlaflutningar á árunum 2017-2028 eru meðhöndlaðir við útreikning á íbúðaðörf.

Í fyrra afbrigðinu, sem er kölluð grunnsviðsmynd A, er í einföldu máli aðeins reiknað með helmingi þeirra erlendu ríkisborgara sem hafa flust til landsins á undanförunum tveimur árum við mat á íbúðaðörf enda bendir mannfjöldaspá til þess að hluti þessa fólks muni flytja aftur úr landi eftir nokkur ár.¹ Af sömu ástæðu er aðeins gert ráð fyrir því að hluti þeirrar tímabundnu fjölgunar í þessum hópi sem spáð er á næstu árum reiknist með við mat á íbúðaðörf. Í hinu afbrigðinu, grunnsviðsmynd B, er engin leiðrétting á sveiflu í búferlaflutningum og gert er ráð fyrir íbúðum fyrir alla þá erlendu ríkisborgara sem spáð er að verði búsettir hér á landi hverju sinni. Í því felst að erlendum ríkisborgurum fækkar á tímabilinu 2024-2028 með tilheyrandi áhrifum á íbúðaðörf. Frá og með árinu 2028 er enginn munur á þessum tveimur afbrigðum.

Mynd 20 sýnir hvað felst í mismunandi forsendum þessara tveggja afbrigða grunnsviðsmyndarinnar. Ef mannfjöldaspá Hagstofunnar er tekin bókstaflega, eins og gert er í grunnsviðsmynd B, má búast við því að á næstu árum verði mjög mikil sveifla í fjölda þeirra erlendu ríkisborgara sem eru búsettir hér á landi með tilheyrandi áhrifum á íbúðaðörf. Í grunnsviðsmynd A er þessi sveifla jöfnuð út og líta má svo á að í því felist þeir sem flytja tímabundið til landsins, t.d. til þess að taka þátt í vinnumarkaði, séu ekki taldir með við útreikning á íbúðaðörf.

¹ Nánar tiltekið er aðeins gert ráð fyrir helmingi þess vaxtar sem orðið hefur í hlutfalli erlendra ríkisborgara af mannfjölda frá og með 2017.

Íbúðapörf til 2040

Grunnsviðsmynd: Þörf fyrir að meðaltali 1.830 íbúðir á ári hverju

Þegar allir þeir þættir sem farið var yfir hér að framan eru teknir saman birtist mynd af því hversu mikið íbúðum þarf að fjölga á næstu árum til þess að mæta óuppfylltri íbúðapörf og vexti í íbúðapörf.

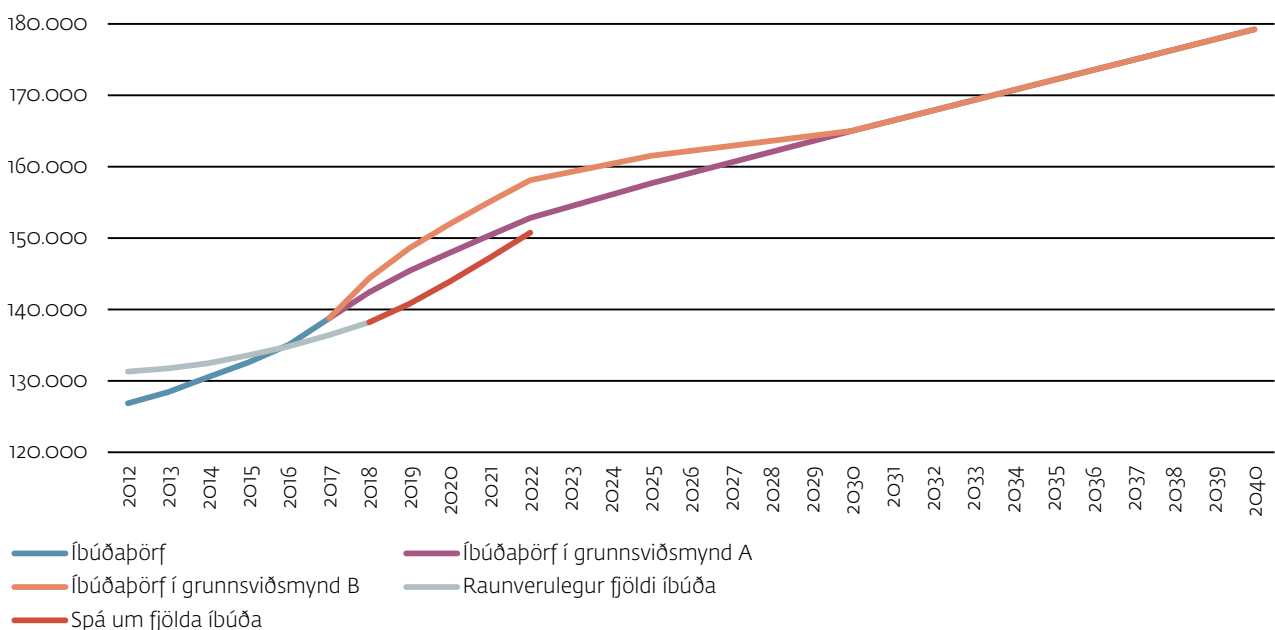
Árin 2012–2015 er talið að fleiri íbúðir hafi verið til staðar en þörf var á en talið er að við upphaf árs 2016 hafi framboð verið í samræmi við þörf eins og farið var yfir í sérstökum kafla hér að framan. Síðan þá hefur íbúðapörf vaxið meira en framboð íbúða. Í grunnsviðsmynd A nemur reiknuð óuppfyllt íbúðapörf um 4.600 íbúðum við ársbyrjun 2019 en í grunnsviðsmynd B er óuppfyllt íbúðapörf 7.800 íbúðir. Eins og áður segir er eini munurinn á þessum tveimur afbrigðum grunnsviðsmyndarinnar hvaða áhrif þeir erlendu ríkisborgarar sem flytja til landsins um þessar mundir hafa á metna íbúðapörf. Í grunnsviðsmynd A er helmingur þeirra erlendu ríkisborgara sem hafa flutt til landsins á undanförunum tveimur árum talinn með við útreikning á íbúðapörf. Í viðbótarsviðsmyndum við greininguna hér á eftir verður svo farið yfir áhrif annarra forsendna á óuppfyllta íbúðapörf.

Mikilvægt er að leggja rétta túlkun í merkingu hugtaksins *óuppfyllt íbúðapörf* eins og það er notað í þessari greiningu. Með óuppfylltri íbúðapörf er ekki átt við að samsvarandi fjöldi heimila sé húsnæðislaus eða í húsnæðishraki. Þótt þeir hópar hafi stækkað á undanförunum árum bendir ekkert til þess að sú aukning sé af sambærilegri stærðargráðu og óuppfyllt íbúðapörf.¹ Afleiðingar íbúðaskortsins virðast mun fremur vera þær að heimilasmætning er ekki í samræmi við undirliggjandi þörf landsmanna fyrir húsnæði, samanber t.d. fjölgun ungs fólks í foreldrahúsum

¹ [Kortlagning á fjölda og högum utangarðsfólks í Reykjavík, september 2017.](#)

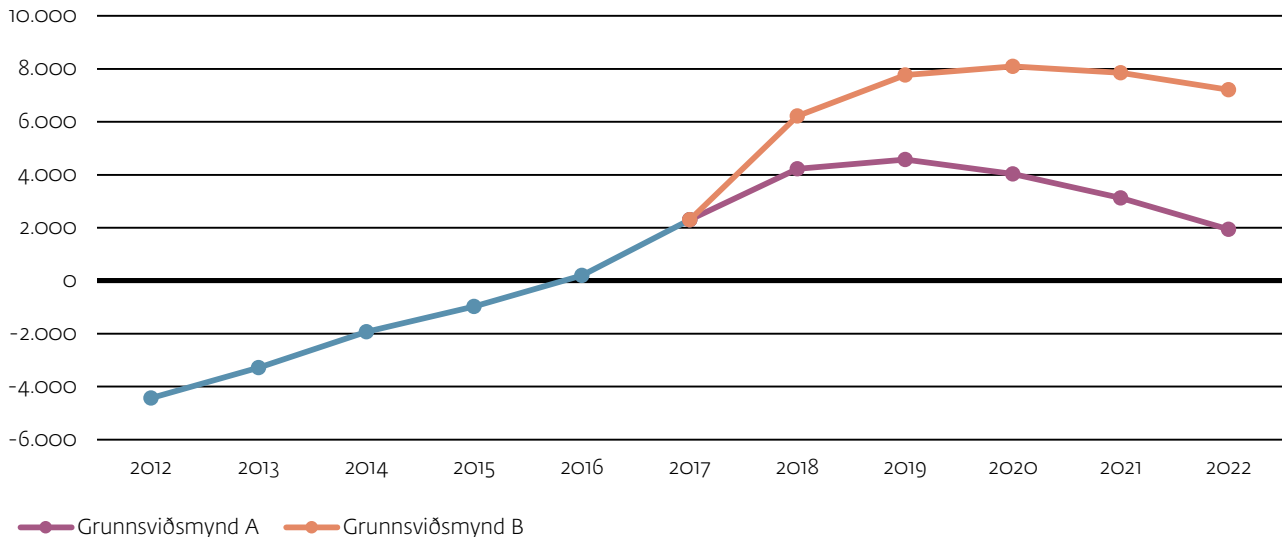
Mynd 21: Reiknuð íbúðapörf og fjöldi íbúða

Íbúðir, upphaf hvers árs



Mynd 22: Óuppfyllt íbúðapörf 2012-2022

Íbúðir, upphaf hvers árs



undanfarinn áratug. Þá eru eins og áður segir skýrar vísbendingar um að vaxandi hópur landsmanna búi ekki í skráðu íbúðarhúsnæði heldur í t.d. atvinnuhúsnæði.

Til þess að útrýma óuppfylltri íbúðapörf og mæta aukningu í íbúðapörf þarf íbúðum að meðaltali að fjölga um 1.830 á hverju ári á tímabilinu 2019–2040 miðað við niðurstöður grunnsviðsmyndar. Sá fjöldi íbúða er hinn sami í báðum afbrigðum grunnsviðsmyndarinnar enda eru forsendur og niðurstöður afbrigðanna þær sömu eftir árið 2028. Vert er að taka fram að þetta er meðaltal sem tekur ekki tillit til þess hvernig íbúðapörf þróast milli einstakra ára til ársins 2040 og felur í sér að óuppfyllt íbúðapörf hverfur ekki að fullu fyrir en á því ári. Til þess að minnka óuppfyllta íbúðapörf hraðar þyrfti íbúðum því að fjölga meira en um 1.830 á ári allra næstu árin.

Í þessum útreikningum er ekki tekið tillit til þeirra íbúða sem eru nú þegar í byggingu eða fyrir séð er að verði byggðar á næstunni. Eins og að framan segir er útlit fyrir að um 10.000 íbúðir verði byggðar á landsvísi á tímabilinu 2019–2021 eða að meðaltali um 3.300 íbúðir á ári hverju. Gangi þetta eftir mun óuppfyllt íbúðapörf í grunnsviðsmynd A minnka úr um 4.600 íbúðum í upphafi yfirstandandi árs í um 2.100 íbúðir í upphafi árs 2022. Gangi spáin eftir þyrfti íbúðum síðan að fjölga um að meðaltali 1.580 á ári hverju á tímabilinu 2022–2040 til að mæta vexti í íbúðapörf á þessu tímabili og þeirri óuppfylltu íbúðapörf sem enn verður til staðar í upphafi árs 2022.

Vert er að nefna að fjölgun íbúða er ekki það sama og fjöldi byggðra íbúða. Fjölgun íbúða jafngildir fjölda byggðra íbúða að frádregnum þeim íbúðum sem eru rífnar eða afskráðar og að viðbættum þeim íbúðum sem verða til við umbreytingu annars konar húsnæðis. Á ári hverju verður nokkur fjöldi íbúða óíbúðarhæfur og aðrar íbúðir þurfa þá að verða til til þess að viðhalda sama heildarfjölda íbúða. Á móti kemur að mæta má íbúðapörf að hluta til með því að umbreyta annars konar húsnæði, t.d. atvinnuhúsnæði, og skrá sem íbúðarhúsnæði.

Hvernig íbúðir þarf?

Mikilvægt er að greina hvernig íbúðum er þörf á ekki síður en hversu mikil heildarfjölgun íbúða þarf að vera. Það álitafni má nálgast með ýmsum hætti, m.a. hversu margar íbúðir einstakir félagshópar þurfa og hvernig nýjar íbúðir eiga að skiptast í eignaríbúðir og leiguíbúðir. Hér verður fyrst og fremst litið til þess hvernig heimilasmætning er að breytast og hvaða áhrif sú þróun hefur á þörf fyrir íbúðir, auk niðurstaðna úr viðhorfskönnunum.

Ein af afurðum þarfagreiningarinnar sem kynnt er í þessu riti er mat á þeim fjölda heimila sem væri á landinu ef aðstæður á húsnæðismarkaði kæmu ekki í veg fyrir myndun heimila, svokallaður undirliggjandi fjöldi heimila. Helmingur af allri aukningu í undirliggjandi fjölda heimila til ársins 2040 er til kominn vegna fjölgunar einstaklingsheimila en til samanburðar eru slík heimili um 30% allra heimila í dag. Um fjórðungur heimilafjölgunar til 2040 er til kominn vegna fjölgunar para með börn á heimili og um 20% vegna fjölgunar para sem búa án barna á heimili. Það sem eftir stendur er vegna heimila einstæðra foreldra og heimila þar sem fleiri en einn einstæðingur búa saman.

Aukning í undirliggjandi fjölda heimila 2019–2040¹

Einstaklingsheimili	50%
Þör með börn	24%
Þör án barna	18%
Heimili einstæðra foreldra	4%
Heimili með fleiri en einum einstæðingi	3%
Alls	100%

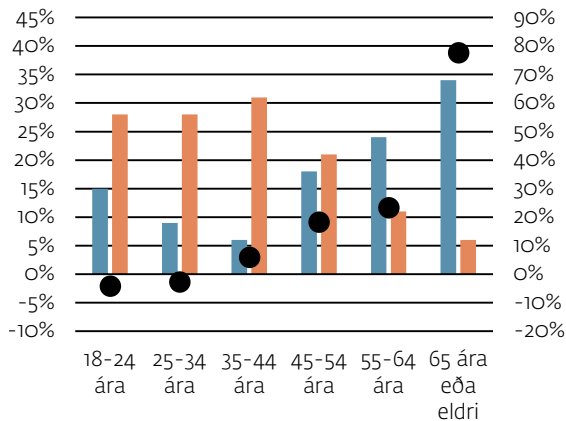
Mikil fjölgun einstaklingsheimila hefur áhrif á samsetningu þeirra íbúða sem þarf að byggja til lengri tíma litið. Einstaklingsheimili eru að jafnaði í minna húsnæði en önnur heimili en þó að jafnaði með fleiri fermetra á hvern heimilismann en heimili þar sem fleiri en einn einstaklingur búa. Talsverður munur er á aldurshópum í þessum efnum. Einstaklingsheimili fólks sem er yngri en 35 ára eru að jafnaði um 70 fermetrar en einstaklingsheimili þeirra sem eru eldri en 55 ára eru að jafnaði um 100 fermetrar að stærð.²

Vísendingar úr viðhorfskönnunum styðja við þá niðurstöðu að nýjar íbúðir þurfi að vera minni að jafnaði en þær íbúðir sem fyrir eru á markaði. Samkvæmt könnun sem framkvæmd var af Zenter og Íbúðalánasjóði í desember 2018 býst fólk við því að í næsta húsnæði sem það flytur í verði fjöldi herbergja að jafnaði 3,5 sem er 0,4 herbergjum minna en fjöldi herbergja í núverandi húsnæði. Svarendur sögðust að meðaltali búa í 133 fermetrum húsnæðis í dag en töldu að næsta húsnæði yrði að meðaltali 118 fermetrar.

¹ Undirliggjandi fjöldi heimila miðast við raunverulegar mannfjöldatölur og mannfjöldaspá, þ.e. sömu forsendur og í grunnsviðsmynd B.

² Heimild: Lífskjararannsókn Hagstofu Íslands

Mynd 23: „Myndir þú segja að húsnæðið sem þú býrð í sé of stórt, hæfilegt eða of lítið fyrir þig og þá sem búa á heimilinu?“



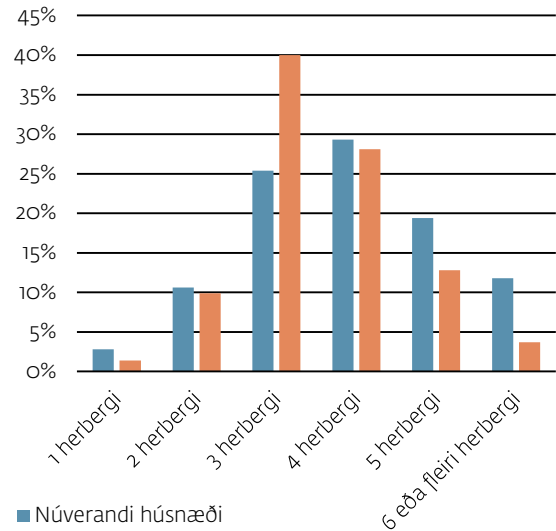
■ Of stórt

■ Of lítið

● Fjölgun í aldurshópi 2018-2040 (hægri ás)

Heimild: Zenter og Íbúðalánasjóður (desember 2018), Hagstofa Íslands (miðspá mannfjöldaspár)

Mynd 24: Fjöldi herbergja í núverandi húsnæði og væntur fjöldi herbergja í næsta húsnæði



■ Núverandi húsnæði

■ Næsta húsnæði

Heimild: Zenter og Íbúðalánasjóður (desember 2018)

Áhugavert er að skoða viðhorf mismunandi aldurshópa. Fólk sem er yngra en 44 ára er umtalsvert líklegra til að telja núverandi húsnæði of lítið fyrir sig og þá sem búa á heimilinu en að telja það of stórt. Þessu er öfugt farið meðal fólks sem er eldra en 55 ára en það er sá aldurshópur sem mun stækka mest á næstu tveimur áratugum.

Þegar herbergjafjöldi í núverandi húsnæði er borinn saman við væntingar um herbergjafjölda í næsta húsnæði kemur í ljós áberandi eftirspurn eftir þriggja herbergja íbúðum umfram þann fjölda slíkra íbúða sem fyrir er á markaðnum. Reyndar eru þriggja herbergja íbúðir eini stærðarflokkur íbúða sem hlutfallslega fleiri en þeir sem búa í slíku húsnæði nú þegar sjá fyrir sér sem næsta húsnæði.¹ Þegar sambærileg greining er gerð eftir fermetrafjölda húsnæðis kemur í ljós að 80–120 fermetrar er sá stærðarflokkur þar sem búast má við því að eftirspurn aukist mest í samanburði við fjölda íbúða sem fyrir eru á markaði.² Þær niðurstöður sem hér hefur verið farið yfir má túlka sem eindregnar vísendingar um að á næstu árum verði mest þörf á minni og meðalstórum íbúðum.

¹ Heimild: Zenter, Íbúðalánasjóður, desember 2018. Þessi niðurstaða, sem og fleiri niðurstöður í þessum kafla, er í ágætu samræmi við niðurstöður [nýlegrar greiningar Capacent](#) sem framkvæmd var fyrir Reykjavíkurborg. Sú greining byggðist einnig á viðhorfskönnun meðal almennings.

² Niðurstöður könnunar Zenter fyrir Íbúðalánasjóð bendir til þess að þetta sé stærðarflokkurinn 80–150 fermetrar en niðurstöður greiningar Capacent er í grófum dráttum stærðarflokkurinn 70–120 fermetrar.

Óvissupættir og viðbótarsviðsmyndir

Óvissa ríkir um flesta þá þætti sem lýst hefur verið hér að framan og hafa áhrif á þörf fyrir íbúðir. Hér verða kynntar niðurstöður nokkurra viðbótarsviðsmynda sem lýsa því hvernig aðrar forsendur lykilþátta hafa áhrif á mat á íbúðarþörf.

Fjölgun landsmanna gæti reynst önnur en í miðspá mannfjöldaspár

Óvissa um mannfjöldaþróun er líklega stærsti einstaki óvissupátturinn í þeirri greiningu sem hér er birt. Hagstofa Íslands birtir á ári hverju þrjú afbrigði mannfjöldaspár sem er ætlað að fanga þessa óvissu. Í grunnsviðsmynd íbúðarþarfagreiningarinnar hér að framan er miðað við miðspá mannfjöldaspárinnar en í næstu töflu er sýnt mat á árlegri þörf fyrir fjölgun íbúða miðað við annars vegar háspá og hins vegar lágspá mannfjöldaspárinnar.¹

Áhrif forsendna mannfjöldaþróunar á íbúðarþörf

	Fjölgun íbúða á ári 2019–2040
Grunnsviðsmynd	1.830
Háspá mannfjöldaspár	2.220
Lágspá mannfjöldaspár	1.430

Greinilegt er að langtímaþróun mannfjölda hefur mikil áhrif á íbúðarþörf á næstu áratugum. Hins vegar birtir Hagstofan ekki mat á líkum þess að hver sviðsmynd fyrir sig gangi eftir. Þetta torveldar túlkun niðurstaðnanna en engu að síður varpa þær ljósi á hvað mannfjöldaþróun hefur mikil áhrif á íbúðarþörf.

Samsetning heimila gæti breyst með öðrum hætti en í grunnsviðsmynd

Í grunnsviðsmynd er gert ráð fyrir ákveðnum forsendum varðandi undirliggjandi samsetningu heimila, þ.e. samsetningu heimila að því gefnu að aðstæður á húsnæðismarkaði komi ekki í veg fyrir myndun heimila. Þeim forsendum er lýst í kaflanum *Samsetning heimila til 2040* hér að framan. Þessar forsendur eru háðar óvissu og rétt er að kanna áhrif annarra forsendna heimilasarsetningar á íbúðarþörf.

Í fyrsta lagi má kanna íbúðarþörf þar sem hlutfall aldurshópa eftir stöðu á heimili er óbreytt til 2040 og það sama og kemur fram í manntalinu 2011. Með öðrum orðum má ganga út frá því að engin breyting verði á hlutfalli fólks innan einstakra aldurshópa sem býr á einstaklingsheimilum eða í foreldrahúsum, er í hjónabandi, er einstætt foreldri og svo framvegis. Svo vill til að metin íbúðarþörf er nánast nákvæmlega hin sama í slíkri sviðsmynd og í

¹ Viðbótarsviðsmyndirnar taka aðeins tillit til mannfjöldaþróunar eftir aldursflokkum. Ekki er tekið tillit til þeirra áhrifa sem einstakir þættir sem liggja að baki mannfjöldaspánni, svo sem frjósemi, kunna að hafa á samsetningu heimila og þar með á íbúðarþörf.

grunnsviðsmyndinni hvað fjölda íbúða varðar. Þær forsendur sem lýst var hér að framan varðandi breytingu á heimilasmsetningu innan aldurshópa hafa með öðrum orðum nær engin áhrif á heildarfjölda þeirra íbúða sem þarf á hverju ári. Þær hafa þó áhrif á hlutfallslega fjölgun mismunandi gerða heimila og þar með á það hvers konar íbúðum þarf að fjölga mest.

Áhrif forsendna samsetningar heimila á íbúðapörf

	Óuppfyllt íbúðapörf 2019 ¹	Fjölgun íbúða á ári 2019–2040
Grunnsviðsmynd	4.600–7.800	1.830
Óbreytt heimilasmsetning innan aldurshópa	4.600–7.800	1.830
Frekari fjölgun einstaklingsheimila	5.400–8.600	1.930
Ungt fólk seinna úr foreldrahúsum	2.700–5.900	1.640
Eldra fólk seinna á hjúkrunarheimili	4.700–7.900	1.880

Í öðru lagi má kanna áhrif þess ef einstaklingsheimilum fjölgar enn meira en lýst er í grunnsviðsmyndinni. Í því samhengi má m.a. nefna að innflytjendur eru talsvert líklegri en aðrir landsmenn til að búa á einstaklingsheimilum.² Áhrif fjölgunar innflytjenda á fjölgun einstaklingsheimila gætu því verið vanmetin í grunnsviðsmyndinni en í henni er fyrst og fremst tekið mið af sögulegri þróun í fjölda einstæðs fólks. Sú viðbótarsviðsmynd um fjölgun einstaklingsheimila sem fram kemur í töflunni gerir ráð fyrir því að hlutfall fólks á einstaklingsheimilum vaxi um 1 prósentustigi meira meðal fólks sem er 20 ára eða eldra en í grunnsviðsmyndinni til ársins 2040. Í slíkri viðbótarsviðsmynd er óuppfyllt íbúðapörf nokkru meiri og 100 fleiri íbúðir þarf á hverju ári en í grunnsviðsmyndinni.

Í þriðja lagi má kanna áhrif annarra forsendna hlutfalls ungs fólks í foreldrahúsum. Í grunnsviðsmynd er gert ráð fyrir því að af hlutfallslegri fjölgun ungs fólks í foreldrahúsum undanfarinn áratug skýrist helmingur af eðlilegum lýðfræðilegum þáttum og helmingur af afbrigðilegum aðstæðum á húsnæðismarkaði. Gert er ráð fyrir því að ungu fólki í foreldrahúsum fjölgi enn á næstu tveimur áratugum en þó hægar en áður. Í viðbótarsviðsmyndinni um ungt fólk í foreldrahúsum sem sýnd er í töflunni er gert ráð fyrir því að öll fjölgun ungs fólks í foreldrahúsum á undanförunum árum sé í samræmi við undirliggjandi þætti og að meiri fjölgun verði í þessum hópi á næstu árum en gert er ráð fyrir í grunnsviðsmyndinni. Í þessari sviðsmynd þarf um 200 færri íbúðir á ári hverju en í grunnsviðsmyndinni og óuppfyllt íbúðapörf er að sama skapi metin minni.

Í fjórða lagi má kanna áhrif þess á íbúðapörf ef fólk býr lengur í eigin húsnæði á efri árum en gert er ráð fyrir í grunnsviðsmyndinni, t.d. vegna þess að heilsa eldra fólks batni enn meira en gert er ráð fyrir eða ef vægi heimahjúkrunar eykst. Þá minnkar þörf fyrir uppbyggingu hjúkrunarheimila en fjölgun íbúða þarf að sama skapi að vera meiri. Nánar tiltekið er þörf á um 50 fleiri íbúðum á ári hverju í þessari viðbótarsviðsmynd en í grunnsviðsmyndinni.

¹ Neðri mörkin byggja á sömu forsendum um íbúðapörf aðfluttra erlendra ríkisborgara og í grunnsviðsmynd A, þ.e. aðeins er reiknað með helmingi þeirra erlendu ríkisborgara sem hafa flust til landsins á undanförunum tveimur árum. Efri mörk byggja á sömu forsendum og í grunnsviðsmynd B, þ.e. tekið er að fullu tillit til allra þeirra sem eru búsettir hér á landi.

² Heimild: Lífskjararannsókn Hagstofu Íslands.

Fjöldi frístundaíbúða og íbúða í skammtímaleigu gæti þróast með öðrum hætti

Í grunnsviðsmyndinni er gert ráð fyrir því að íbúðum í umfangsmikilli skammtímaleigu til ferðamanna, sem þar með eru ekki í hefðbundinni notkun sem íbúðarhúsnæði, hafi fjölgað um samtals 1.400 á tímabilinu 2015–2018. Þetta er í samræmi við vísbendingar úr tiltækum gögnum um umfang gistingar í gegnum vefsíðuna Airbnb en sú síða virðist vera með afgerandi stærstu markaðshlutdeildina í skammtímaleigu íbúða hér á landi.¹

Áhrif forsendna um umfang skammtímaleigu á íbúðapörf

	Fjölgun íbúða á ári 2019–2040
Grunnsviðsmynd	1.830
Frekari fjölgun íbúða í skammtímaleigu	1.930
Allar íbúðir losni úr skammtímaleigu	1.760

Óvissa ríkir um þróun á markaði með skammtímaleigu íbúða á næstu árum. Teikna má upp sviðsmynd þar sem slíkum íbúðum fjölgar enn frekar. Í þeirri viðbótarsviðsmynd um fjölgun íbúða í skammtímaleigu sem birt er hér að ofan er gert ráð fyrir því að íbúðir sem eingöngu eru notaðar undir slíka starfsemi verði 3.500 talsins árið 2040, þ.e. rúmlega tvöfalt fleiri en um þessar mundir. Íbúðum þyrfti þá að fjölga meira en í grunnsviðsmyndinni.

Í hinni viðbótarsviðsmyndinni í töflunni er gert ráð fyrir því að markaður með skammtímaleigu íbúða hverfi alveg á næstu tuttugu árum og að þær 1.400 íbúðir sem nú eru í umfangsmikilli skammtímaleigu komist því aftur í hefðbundna notkun. Slík þróun hefði nokkur áhrif á íbúðamarkaðinn ef hún yrði á skömmum tíma en til lengri tíma hefði hún ekki mjög mikil áhrif á íbúðapörf eins og sést á töflunni.

Óuppfyllt íbúðapörf gæti verið of- eða vanmetin

Eins og fram kom hér að framan er mat á óuppfylltri íbúðapörf ávallt háð tilteknum forsendum. Í grunnsviðsmyndinni hefur verið byggt á þeirri forsendu að óuppfyllt íbúðapörf hafi byrjað að myndast um áramótin 2015–2016. Það mat er byggt á vísbendingum úr m.a. lífskjararannsókn Hagstofunnar en óvissa ríkir í þessu efni, ekki síst þar sem óvissumörk um árlegan fjölda heimila samkvæmt lífskjararannsókninni eru talsvert stór.

¹ Sjá nánari umfjöllun í innleggi Íbúðalánasjóðs 2018:2, [Skammtímaleiga íbúða í gegnum Airbnb](#).

Áhrif forsendna um umfang óuppfylltrar íbúðaparfar á þörf fyrir fjölgun íbúða

	Óuppfyllt íbúðarþörf 2019	Fjölgun íbúða á ári 2019–2040
Grunnsviðsmynd	4.600–7.800	1.830
Óuppfyllt íbúðarþörf byrjar að myndast 2013	7.900–11.000	1.990
Óuppfyllt íbúðarþörf byrjar að myndast 2017	2.400–5.500	1.720

Í meðfylgjandi töflu eru birtar tvær viðbótarsviðsmyndir með öðrum forsendum fyrir upphafspunkti við mat á óuppfylltri íbúðarþörf. Eins og sést hafa þær forsendur talsvert mikil áhrif á mat á óuppfylltri íbúðarþörf og þar með á þörf fyrir fjölgun íbúða.



Útgefandi:

Hagdeild Íbúðalánasjóðs

Útgáfudagur:

22. janúar 2019

Hagdeild Íbúðalánasjóðs er óháður aðili sem framkvæmir greiningar á húsnæðismarkaði. Upplýsingar sem birtast í skýrslu þessari endurspegla mat starfsmanna hagdeildar á fyrirliggjandi upplýsingum á hverjum tíma og geta breyst án fyrirvara.

Hagdeild Íbúðalánasjóðs ber ekki skylda til að veita aðgang að frekari upplýsingum en birtar eru í skýrslu þessari.